UNIVERSITE DE MONTPELLIER — FACULTÉ DE DROIT

LA FOLLE ENCHÈRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PAR

Louis VENNES

LAURÉAT DE LA FACULTÉ DE DROIT

AVOCAT

MONTPELLIER
IMPRIMERIE MONTANE SICARDI ET VALENTIN
3, RUE FERDINAND-FABRE, 3

1912

LA
FOLLE ENCHÈRE

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41546002_0100

UNIVERSITE DE MONTPELLIER — FACULTÉ DE DROIT

LA FOLLE ENCHÈRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PAR

Louis VENNES

LAURÉAT DE LA FACULTÉ DE DROIT
AVOCAT

ACAD.
LUGD.BAT.
BIBL.

MONTPELLIER
IMPRIMERIE MONTANE SICARDI ET VALENTIN
3, RUE FERDINAND-FABRE, 3

1912

UNIVERSITE DE MONTPELLIER

FACULTÉ DE DROIT

MM. **Vigié,** Doyen, professeur de Droit civil, chargé du cours d'Enregistrement.

Brémond, Assesseur, professeur de Droit administratif.

Glaize, professeur honoraire.

Laborde, professeur de Droit criminel, chargé du cours de Législation et Economie industrielles.

Charmont, professeur de Droit civil.

Chausse, professeur de Droit romain.

Valéry, professeur de Droit commercial, chargé du cours de Droit international privé.

Perreau, professeur de Procédure Civile.

Moye, professeur de Droit international public.

Rist, professeur d'Economie politique.

Barthélemy, professeur de Droit constitutionnel.

Giffard, professeur d'Histoire du Droit.

Morin, agrégé, chargé d'un cours de Droit Civil approfondi.

Bridrey, agrégé, chargé d'un cours de Droit romain.

Nogaro, agrégé, chargé d'un cours d'Économie politique.

Ricol, agrégé, chargé d'un cours de Droit civil.

Donnedieu de Vabres, agrégé, chargé d'un cours de Procédure civile.

Rochette, secrétaire.

MEMBRES DU JURY :

MM. **Vigié,** *Doyen, président.*
Ricol,
Donnedieu de Vabres, } *assesseurs.*

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs

A LA MÉMOIRE DE MES GRANDS-PARENTS

A MA GRAND-MÈRE

A MES PARENTS

A MON FRÈRE

A MA BELLE-SŒUR

A MES AMIS

L. VENNES

LA

FOLLE ENCHÈRE

INTRODUCTION

La folle enchère est l'application aux ventes judiciaires du principe posé par les articles 1184 et 1654 du Code civil. Aux termes de l'art. 1184 de de ce code, « la condition résolutoire est toujours « sous-entendue dans les contrats synallagmati- « ques pour le cas où l'une des parties ne satisfera « point à son engagement. »

Le contrat synallagmatique fait naître des obligations réciproques à l'égard des parties contractantes. Une partie ne consent des avantages à son co-contractant qu'en raison des avantages que ce dernier lui consent par réciprocité. Si donc une des parties se refuse à exécuter son engagement, l'autre sera en droit de refuser d'exécuter le sien ; elle opposera à son adversaire l'exception « non adimpleti contractus » et grâce à cette exception, elle

ajournera l'exécution du contrat en ce qui la concerne jusqu'à ce que l'autre remplisse son engagement. Supposons maintenant que l'une des parties ait fait à l'autre la prestation qui lui incombait aux termes du contrat ; si cette dernière se refuse à accomplir la prestation à laquelle elle s'était engagée, la partie qui a exécuté pourra demander la résolution du contrat, et par l'effet de cette résolution elle reprendra ce qu'elle avait donné.

L'article 1654 du Code civil fait l'application du principe général posé par l'art. 1184 au contrat de vente. Aux termes de cet article, « si l'ache-« teur ne paie pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente ».

Mais en matière de ventes judiciaires, le législateur a voulu sanctionner d'une façon plus énergique encore les obligations de l'adjudicataire ; à cet effet, il a organisé une procédure spéciale : « la folle enchère », qui obéit à des règles propres.

Nous définirons donc la folle enchère : Un mode particulier de résolution de contrat dans les ventes judiciaires institué par la loi contre les adjudicataires qui n'ont pas satisfait aux clauses de l'adjudication. L'adjudicataire s'appelle, dans ce cas, « fol enchériseur » ou encore « adjudicataire fol enchéri. » (1) Par extension on appelle aussi folle

---

(1) On emploi de préférence l'expression fol enchérisseur avant que la vente sur folle enchère soit consommée. Après la vente on emploi au contraire l'expression adjudicataire fol enchéri ou plus simplement encore le fol enchéri.

enchère la procédure spéciale organisée par la loi pour parvenir à la résolution du contrat et à la revente de l'immeuble.

La folle enchère, en effet, ne se borne pas à la résolution de la vente, car quel serait le résultat d'une simple résolution ? L'immeuble ferait retour dans le patrimoine du précédent propriétaire (débiteur saisi ou colicitants ; elle organise la revente immédiate de l'immeuble fol enchéri, et c'est là son utilité ; elle substitue un nouvel acquéreur au fol enchérisseur, et ce nouvel acquéreur devient propriétaire de l'immeuble sans que cet immeuble soit revenu au vendeur.

On voit par là l'utilité de la folle enchère. Qu'arriverait-il, en effet, si cette institution n'existait pas ? L'acquéreur n'exécutant pas ses obligations, on devrait faire revendre sur sa tête l'immeuble par lui acquis, en suivant les formes ordinaires de la saisie immobilière et en commençant cette procédure par le premier acte, c'est-à-dire par le Commandement, ou bien on devrait demander contre cet acquéreur la résolution de la vente, et alors l'immeuble ferait retour au précédent propriétaire.

Suit-on la première procédure, cela va entraîner une sérieuse perte de temps et des frais considérables. Suit-on la seconde, on se trouve avoir replacé l'immeuble dans le patrimoine où il se trouvait auparavant s'il s'agissait d'une poursuite d'expropriation, on aura remis l'immeuble dans le patrimoine du saisi, et les créanciers qui avaient manifesté l'intention d'arriver à la réalisation de

leur gage obtiendront un résultat tout opposé. S'il s'agissait d'une licitation, l'immeuble retombera dans le patrimoine des colicitants, et l'indivision que cette licitation avait pour objet de faire cesser, se trouvera recommencer.

Grâce à l'institution de la folle enchère, l'immeuble sera revendu sur la tête du fol enchérisseur, mais il le sera au moyen d'une procédure spéciale, sans qu'on ait besoin d'avoir recours aux formes de la saisie immobilière. Cette procédure aura pour caractères essentiels d'être courte, rapide et peu onéreuse.

Mais alors se pose tout naturellement la question de savoir si la folle enchère est la seule sanction du défaut d'exécution des obligations de l'adjudicataire. Autrement dit, lorsqu'un adjudicataire, dans une vente judiciaire, n'exécute pas ses obligations, ne peut-on agir contre lui que par la folle enchère ?

La question fait l'objet d'une contreverse.

Certains auteurs enseignent que seule la folle enchère est possible ; ils fondent leur opinion sur ce que l'adjudicataire doit être considéré à l'égard des créanciers, comme un tiers détenteur, qu'il n'a contracté vis-à-vis d'eux aucune obligation personnelle, et que par suite, il ne peut être poursuivi par eux que sur l'immeuble qui leur est hypothéqué. Et comme l'art. 713 du Code de procédure civile *in fine* semble réserver toutes les autres voies de droit vis-à-vis du fol enchérisseur, ces auteurs prétendent que cet article doit s'interpréter en ce

sens que ces autres voies de droit sont simplement subsidiaires. On devrait donc commencer par discuter l'immeuble fol enchéri, et ce n'est qu'au cas d'insuffisance du produit de la vente que l'on pourrait poursuivre le fol enchérisseur sur ses biens personnels (1).

Mais la plus grande partie de la doctrine et de la jurisprudence pense au contraire que le fol enchérisseur peut être poursuivi par toutes les voies de droit avant comme pendant les poursuites de folle enchère. Il est, en effet, inexact de prétendre que l'adjudicataire ne contracte aucune obligation personnelle vis-à-vis des créanciers ; le cahier des charges, auquel il se soumet du fait même de l'adjudication, le lie vis-à-vis du poursuivant qui l'a dressé et vis-à-vis aussi des créanciers qui deviennent parties à ce cahier des charges de par les sommations qui leur sont signifiées d'avoir à en prendre communication ; il existe donc un rapport de droit, une obligation personnelle de l'adjudicataire envers les créanciers, et cette obligation personnelle peut être ramenée à exécution par toutes les voies de droit et sur tous ses biens, conformément à l'art. 2092 du Code civil. Et lorsque l'art. 713 du Code de procédure civile fait réserve expresse de toutes les autres voies de droit, cet article doit s'interpréter en ce

(1) En ce sens, Lachaize traité de la revente des immeubles sur expropriation, t. II, p. 169. — Thomines Desmazures, commentaire du code de proc. civ., t. II, p. 292 ; Huet, p. 305.

sens que l'on pourra exercer ces autres voies de droit, concurremment avec la poursuite de folle enchère (1).

On pourra donc arriver au paiement du prix d'adjudication par voie de saisie exécution, par voie de saisie immobilière de tous les biens, y compris l'immeuble déjà saisi et dont le prix vient d'être mis en distribution (2). On pourra faire exécuter par un tiers, aux frais de l'adjudicataire, les obligations auxquelles il a manqué et qui n'exigent pas son fait personnel (Code civil, art. 1144) ; si, par exemple, il néglige de faire transcrire le

---

(1) En ce sens, Chauveau sur Carré. q. 2426 Pigeau comm. t. II, p. 388. Bioche v° vente sur folle enchère, n° 18. Persil père, quest., t. II, p. 390. Dalloz, vente pub. d'immeuble, n° 1839. Rodière, traité de procédure, t. III, p. 195. Colmet d'Aâge, t. II, p. 390, Petit-traité des surenchères, p. 152. Garsonnet, traité de procédure, t. IV, p. 395. Riom, 23 juin 1821, J. av., t. XXIII, p. 225. — Bordeaux, 4 mars 1843, J. av., t. 69, p. 567. — Trib. de la Seine, 30 mai 1849, t. 75, p. 650. — Limoges, 30 juillet 1889, Cass., 24 déc. 1890. D. P. 92-1-183 — Aix, 6 juillet 1901. D. P. 1-903-2-311.

(2) La Cour d'Alger a décidé contrairement à cette opinion que les créanciers porteurs de bordereaux ne peuvent employer la voie de la saisie immobilière en ce qui concerne l'immeuble déjà vendu par expropriation ; qu'ils ne peuvent employer quant à cet immeuble que la voie de la folle enchère parce que plus rapide et moins onéreuse Si donc, des créanciers ont mal à propos entamé une saisie et si d'autres poursuivent plus tard la folle enchère c'est cette dernière procédure qui doit être préférée. — Alger, 12 octobre 1852, rapporté par Cheauveau sur Carré q. 2426 in fine qui réfute le système de cet arrêt.

jugement d'adjudication dans les 45 jours de la vente, conformément à l'article 750 du Code de procédure civile, toute partie intéressée pourra, après une sommation à lui signifiée à ces fins et restée infructueuse, lever une expédition et le faire transcrire à ses frais.

On pourra même s'en tenir au droit commun et poursuivre contre l'adjudicataire la résolution de la vente, conformément aux articles 1184 et 1654 du Code civil. Quoi qu'on n'ait pas intérêt, ainsi que nous l'avons ci-dessus expliqué, à agir par la voie de la saisie-immobilière ou de l'action résolutoire, il est certain qu'on le peut si on le veut (1).

Mais n'insistons pas outre mesure sur cette question, qui est plus théorique que pratique.

Jamais, en effet, il ne viendra à l'idée des parties intéressées de faire exécuter les obligations de l'adjudicataire autrement que par la voie de la folle-enchère, en raison des avantages certains et incontestés que présente cette procédure.

---

(1) Il y a pourtant eu intérêt à agir par l'action résolutoire dans le cas suivant cité par Baudry Lacantinerie, titre de la vente p. 475. Un tuteur avait fait vendre judiciairement un immeuble de son pupille, l'adjudicataire ne paya pas son prix d'adjudication qui d'ailleurs était des plus infimes. Le tuteur craignant que l'adjudication sur folle enchère produisit encore moins (ce qui arrive le plus souvent) demanda la résolution de la vente, fit ainsi rentrer l'immeuble dans le patrimoine de son pupille et évita ainsi à ce dernier une revente qui lui aurait été désastreuse.

HISTORIQUE

Quelle est l'origine de la folle-enchère ? Puisqu'elle n'est qu'un cas particulier de l'action résolutoire, il est certain qu'elle n'apparaîtra que bien après cette dernière et, effectivement, l'action résolutoire existera pour les ventes volontaires, bien avant que la folle-enchère existe pour les ventes judiciaires.

Passons successivement en revue le droit romain, l'ancien droit français, l'époque intermédiaire et le droit moderne depuis le Code civil.

§ Ier. — Droit Romain

Le vieux droit romain ne connaît que la vente au comptant, qui se fait « *per aes et libram* ». La chose vendue est immédiatement livrée et transférée à l'acheteur, et ce dernier donne, en échange, au vendeur, une certaine quantité de métal pesé avec la balance. La vente se confond à cette époque avec la « *mancipatio* », qui est un mode d'acquérir de la propriété. Il en résulte que le vieux droit romain ne sanctionne pas le défaut de paie-

ment du prix puisque le prix se paie comptant. De deux choses l'une, en effet, ou bien le prix est réellement payé et alors tout est immédiatement fini, ou bien ce prix n'est pas payé et alors il n'y a rien de fait.

La vente à crédit n'apparaît que beaucoup plus tard ; le contrat perd son caractère de contrat solennel, il se forme désormais par le simple échange du consentement des parties et l'on admet la vente à terme dans laquelle l'acheteur ne sera tenu de payer son prix qu'à l'expiration d'un certain délai convenu entre parties.

Quels seront les droits du vendeur non payé à l'échéance ? Les parties convenaient, au moyen d'un pacte adjoint au contrat de vente et appelé « *lex commissoria* », que la vente serait résolue si l'acheteur ne payait pas son prix à l'échéance et la résolution avait lieu de plein droit par la seule arrivée du terme et sans qu'il fut besoin d'adresser une sommation quelconque à l'acheteur. Si le pacte n'avait pas été inséré, la résolution de la vente ne pouvait avoir lieu ; le pacte commissoire tacite n'existait pas en droit romain.

Il en résulte que nous n'allons pas trouver, en droit romain, dans les ventes judiciaires, d'institution analogue à notre folle-enchère.

Les ventes aux enchères romaines appelées « *auctiones* » (1) spéciales à l'origine aux ventes

(1) Voir Daremberg et Saglio, dictionnaire des antiquités, v° auctio.

de biens saisis par le fisc s'appliquèrent par la suite à des cas beaucoup plus fréquents (1). Elles avaient lieu le plus souvent au comptant (*præsenti pecunia*) et dans ce cas, il n'y avait évidemment aucune précaution à prendre contre le danger résultant de l'insolvabilité de l'adjudicataire.

Exceptionnellement et notamment lorsque les biens vendus avaient une très grande valeur on accordait un délai à l'acquéreur pour le paiement de son prix. Dans ce cas, pour parer à son insolvabilité on stipulait que l'acheteur qui ne paierait pas son prix au terme convenu devrait restituer la chose par lui achetée et devrait, en outre, payer à titre de dommages-intérêts une somme fixée d'avance (2). C'était en somme l'application du pacte-commissoire dont nous avons parlé ci-

---

(1) Les principaux de ces cas sont : 1° la *bonorum venditio* ou vente en masse des biens d'une personne. On y avait recours pour l'exécution des sentences judiciaires ou encore lorsqu'un débiteur malheureux avait fait à ses créanciers l'abandon de tous ses biens ou encore lorsqu'un indididu était mort sans laisser ni héritier, ni légataire universel pour permettre à ses créanciers de réaliser les biens dépendant de la succession et se faire payer le montant de leurs créances ; 2° le *pignus ex causa judicati captum*. C'est une hypothèque judiciaire établie par un rescrit d'Antonin le Pieux. Le magistrat faisait saisir tel ou tel bien du débiteur condamné et le faisait vendre puis sur le produit de cette vente le créancier au profit de qui la condamnation avait été prononcée était payé par privilège et préférence à tous autres.

(2) Digeste, loi 4, § 3. De lege commissoria XVIII.-3.

dessus à props des ventes amiables aux ventes aux enchères.

Il n'y a rien, là évidemment, de commun avec notre folle-enchère ; il y avait simplement résolution de la vente, et cette résolution ne pouvait avoir lieu que si elle avait fait l'objet d'une stipulation expresse.

§ II. — Ancien droit français

Les règles du droit romain relatives au pacte-commissoire dans les ventes amiables furent suivies dans les pays de droit écrit. Dans ces pays, la vente ne pouvait être résolue pour défaut de paiement du prix que si cela avait été expressément convenu.

Les pays de coutume, au contraire, apportèrent à ces principes deux modifications :

1° Dans le silence de la coutume, le pacte-commissoire était considéré comme sous entendu (1) ; c'était admettre le pacte-commissoire tacite à côté du pacte-commissoire exprès des Romains, mais dans ce cas le juge ne pouvait prononcer la résolution de la vente qu'après avoir accordé un délai à l'acheteur pour se libérer et faute par l'acheteur de s'être libéré dans le délai à lui imparti ; 2° l'acheteur pouvait payer tant que la résolution

---

(1) Pothier, traité des obligations' n° 672. Traité du contrat de vente, n° 476.

n'avait pas été prononcée par le juge et malgré l'arrivée du terme, au lieu que lorsqu'un pacte-commissoire exprès avait été inséré dans le contrat de vente la résolution était encourue de plein droit et par la seule expiration du délai fixé pour le paiement.

La folle-enchère va dès lors apparaître dans les pays de coutume par une simple application de ces principes aux ventes judiciaires (1). Si l'adjudicataire ne paie pas son prix, l'adjudication sera résolue ; seulement comme une résolution pure et simple aurait amené le retour de l'immeuble dans le patrimoine du saisi, notre ancien droit imagina une procédure spéciale qui en même temps qu'elle consacrait la résolution de la première adjudication avait pour but de substituer un nouvel adjudicataire à l'ancien (2).

La revente en effet va se faire sans nouveau

---

(1) Toutefois la folle enchère n'existe pas à l'origine dans toutes les coutumes. La plupart des coutumes du Nord de la France n'en parlent pas ; dans la coutume de Paris, par exemple, le défaut de paiement du prix dans les ventes judiciaires a pour sanction la contrainte par corps.

On trouve par contre la folle enchère comme institution *sui generis* fonctionnant avec des règles propres dans les coutumes d'Artois et de Flandre et dans presque toutes les coutumes du centre et du Midi.

Peu à peu cependant cette institution se généralisa et passa dans les coutumes qui ne l'admettaient pas tout d'abord.

(2) D'Héricourt. De la vente des immeubles par décret, chap. X.

commandement signifié au saisi, sans nouveau procès-verbal de saisie, sans nouvelles criées (1). On procédait immédiatement à la réadjudication de l'immeuble après avoir annoncé cette réadjudication par des affiches.

Quant aux effets de la folle-enchère, ils variaient suivant les coutumes. Le Parlement de Toulouse, par exemple, se montrait très doux vis-à-vis du fol-enchérisseur, puisque celui-ci n'était tenu de payer que la différence entre son enchère et l'enchère qui avait immédiatement précédé la sienne, somme le plus souvent dérisoire.

Le Parlement de Paris, au contraire, ainsi que la coutume d'Orléans, obligeaient le fol-enchérisseur à payer la différence des deux prix d'adjudication lorsque l'adjudication sur folle-enchère avait produit moins que la première vente et, en outre, tous les frais exposés pour parvenir à la revente de l'immeuble. Si, par contre, la revente donnait un excédent sur la première adjudication, le fol-enchérisseur n'avait pas droit à cet excédent (2).

---

(1) On appelait criées la lecture à haute voix par l'huissier d'un extrait du procès-verbal de saisie. Cette lecture était faite le dimanche à l'issue de la grand messe de la paroisse où se trouvaient les biens expropriés ; le nombre des criées variait d'après les coutumes. La coutume de Paris par exemple portait qu'il fallait en faire quatre séparées l'une et l'autre par quatorze jours consécutifs.

(2) Pothier. Coutume d'Orléans : Introduction au titre XXI des criées.

§ III. — Période intermédiaire

La Révolution française met fin aux diverses législations qui régissaient chacune des provinces de l'ancienne France. Elle pose le principe de l'unité de législation dans tout le territoire français et conformément à ce principe les diverses assemblées de l'époque intermédiaire votèrent des lois dont l'application s'étendait à tous les Français.

En ce qui concerne les ventes amiables, aucune modification n'est apportée au pacte-commissoire tel que le réglementait notre ancien droit ; il en résulte que la folle-enchère qui, comme nous l'avons vu, n'est qu'un cas particulier du pacte-commissoire, va subsister comme institution fonctionnant avec des règles propres.

Deux lois de la période intermédiaire s'en occupent.

C'est tout d'abord la loi du 9 messidor an III appelée « le Code hypothécaire de la France ».

Dans les quarante jours de l'adjudication, l'adjudicataire est tenu de déposer son prix avec intérêts à 5 p. 100 à la Caisse du Receveur du district (art. 158). Faute par lui de ce faire dans ledit délai, il y est contraint par la voie de la folle-enchère (art. 150) et ce trois jours après la date de la contrainte du Receveur du district délivrée contre

lui contenant sommation d'avoir à déposer (art. 151).

Si le prix de la revente est inférieur à la somme : 1° du capital de la première vente ; 2° des intérêts de ce capital courus jusqu'au jour de la revente ; 3° des frais d'adjudication de contrainte et de poursuites contre le fol-adjudicataire, ce dernier est tenu de payer la différence entre cette somme et le prix de la revente (art. 152).

Mais, par contre, si le prix de la revente est supérieur à ces trois chiffres réunis, l'excédent appartient au fol-enchérisseur (art. 155).

Cette loi n'a qu'une existence éphémère. Elle est abrogée moins de quatre ans après par la loi du 11 brumaire an VII qui traite de la folle enchère dans deux articles.

Aux termes de l'art. 22, « le jugement d'adjudication doit être transcrit à la diligence de l'adjudicataire au Bureau des hypothèques de la situation des biens dans le mois de sa date à peine de folle enchère. » Aux termes de l'art. 24, « il est procédé contre l'adjudicataire à la revente sur folle enchère des biens par lui acquis faute par lui de satisfaire aux conditions de l'adjudication ou de payer les créanciers aux termes et de la manière qu'ils y ont droit. »

Ces articles contiennent en germe les principaux cas de folle enchère qui existent actuellement dans notre législation : 1° le défaut de transcription du jugement d'adjudication ; 2° l'inaccomplissement

des clauses et conditions du cahier des charges ; 3° le défaut de paiement du prix.

§ IV. — Droit moderne

Le Code civil de 1804 consacre purement et simplement les règles de notre ancien droit coutumier relativemet au pacte-commissoire dans les ventes de gré à gré. Il pose dans les articles 1184 et 1654 le principe de la résolution des contrats synallagmatiques en général et de la vente en particulier en dehors de toute convention des parties lorsque l'acheteur n'exécute pas ses obligations. Seulement, dans ce cas, le vendeur devra s'adresser aux tribunaux pour obtenir la résolution de son contrat et avant de prononcer cette résolution, les tribunaux pourront accorder un délai à l'acheteur pour se libérer (art. 1184). De plus, ce même Code permet aux parties de renforcer les effets ordinaires du pacte-commissoire tacite en insérant dans le contrat de vente un pacte-commissoire exprès. Ainsi, si elles stipulent que le contrat sera résolu de plein droit si l'une des parties ne satisfait pas à son engagement, l'autre pourra obtenir la résolution sans avoir besoin de s'adresser à justice et par suite le débiteur ne pourra plus obtenir un délai pour se libérer comme précédemment ; néanmoins, le créancier devra le mettre par sommation en demeure d'exécuter, et malgré l'expiration du délai accordé au débi-

teur, tant que cette mise en demeure n'a pas été faite, ce dernier peut exécuter et éviter la résolution (art. 1656). Mais les parties peuvent aller plus loin encore et convenir que la vente sera résolue de plein droit et sans mise en demeure par la seule arrivée du terme. Dans ce cas, le créancier n'aura plus besoin d'adresser une sommation au débiteur ; si celui-ci ne s'est pas exécuté dans le délai convenu, par la seule expiration de ce délai, le contrat sera résolu.

Le Code de procédure civile de 1808 relativement aux ventes judiciaires, suit lui aussi la tradition de notre ancien droit coutumier et de la période intermédiaire ; il réglemente et organise dans les art. 737 à 744 la procédure de folle-enchère.

Plusieurs lois postérieures sont venues lui apporter des modifications importantes (1).

C'est tout d'abord la loi du 2 juin 1841 qui abroge complètement le Code sur ce point et organise à nouveau la folle enchère (2).

C'est ensuite la loi du 21 mai 1858 qui réglemente notre procédure d'ordre et qui dans un de ses articles vise les effets de la folle enchère sur-

---

(1) Nous aurons l'occasion d'étudier la législation de 1806 dans la suite en la comparant à la loi du 2 juin 1841.

(2) Art. 703 à 740 du Code de Procédure actuel ainsi modifié.

venant au cours de l'ordre et même après le règlement définitif (1).

C'est enfin la loi du 22 juillet 1867 qui supprime la contrainte par corps en matière civile et commerciale et qui, par conséquent, en exonère le fol enchérisseur tenu par corps, aux termes de l'art. 710 du Code de procédure, de la différence entre son prix et celui de la vente primitive.

Ce sont ces diverses lois qui nous régissent encore actuellement et qui vont faire l'objet de notre étude.

Nous diviserons cette étude en deux parties :

Nous examinerons dans la première partie les divers cas de folle enchère, les conditions d'exercice et la procédure.

La deuxième partie sera consacrée à l'étude des effets de la folle enchère vis-à-vis du fol enchérisseur et vis-à-vis des tiers.

---

(1) Art. 779 du Code de Procédure civile actuel.

PREMIÈRE PARTIE

CAS DE FOLLE ENCHÈRE — CONDITIONS D'EXERCICE — PROCÉDURE

CHAPITRE PREMIER

QUELLES VENTES DONNENT LIEU A LA FOLLE ENCHÈRE ?

Nous avons défini la folle enchère, un mode particulier de résolution de contrat dans les ventes judiciaires institué par la loi contre les adjudicataires qui n'ont pas satisfait aux clauses de l'adjudication. Cette définition nous donne la réponse à la question qui fait l'objet du présent chapitre. Les ventes judiciaires et les ventes judiciaires seules donnent lieu à la folle enchère.

Les ventes de gré à gré, elles, ne donnent lieu qu'à l'action en résolution des art. 1184 et 1654 du Code civil et cette action n'obéit à aucune règle spéciale ; elle s'introduit comme une action ordinaire par assignation à huit jours francs devant le Tribunal du domicile du défendeur ou devant

le Tribunal de la situation de l'immeuble (1), assignation qui doit être précédée du préliminaire de conciliation prescrit par la loi devant le juge de paix, à moins que l'on ne soit dans un des cas où l'art. 49 du Code de procédure civile en dispense (2).

On ne pourrait même pas convenir dans une vente de gré à gré qu'à défaut de paiement du prix, le vendeur aurait le droit de poursuivre la folle enchère contre son acheteur. Un telle stipulation serait nulle par application de l'art. 742 du Code de procédure civile qui considère comme non avenue toute convention portant qu'à défaut de l'exécution des engagements pris envers lui, le créancier aura le droit de faire vendre les immeubles de son débiteur sans remplir les formalités prescrites pour la saisie immobilière. Cet article contient une disposition d'ordre public, à laquelle les parties ne peuvent déroger.

Lors des travaux préparatoires de la loi du 21 mai 1858, sur la procédure d'ordre, la commission proposa d'étendre la folle enchère aux ventes amiables, mais cette proposition ne fut pas prise en considération.

---

(1) Suivant l'opinion la plus généralement admise l'action en résolution est une action mixte à laquelle est applicable l'art. 59, alinéa 4 du Code de Procédure civile.

(2) Dans la pratique on évite toujours le préliminaire de conciliation en obtenant du Président une ordonnance permettant d'assigner directement devant le tribunal en raison de l'urgence. Code de Proc. civ , art. 49, alinéa 2.

La folle enchère n'existe donc que dans les ventes judiciaires, mais existe-t-elle dans toutes les ventes judiciaires ?

Ces ventes se divisent en deux grandes classes : 1° les ventes par expropriation forcée, auxquelles on assimile les ventes à suite de surenchère sur aliénation volontaire (1) et 2° les ventes volontaires dont le type est la licitation, et à laquelle on assimile les ventes de biens de mineurs ou de biens dotaux, les ventes des biens dépendant d'une succession bénéficiaire ou d'une succession vacante ; les ventes de biens dépendant d'une faillite ou d'une liquidation judiciaire, et enfin les ventes sur conversion de saisie en ventes volontaires.

Dans un autre ordre d'idées, on distingue les premières ventes et les reventes sur surenchère.

Passons successivement en revue ces diverses espèces de ventes.

Section I. — *Ventes par expropriation forcée et ventes à suite de surenchère sur aliénation volontaire.*

Les ventes par expropriation forcée constituent les cas les plus fréquents d'application de la folle enchère. C'est à l'occasion de ces ventes que la

---

(1) Aux termes de l'art. 838 dernier alinéa du Code de Procédure civile les effets de ces deux espèces de vente sont les mêmes sauf toutefois en ce qui concerne la purge des hypothèques légales.

folle enchère a été minutieusement réglementée par le législateur moderne (1) et nous allons voir, par la suite, que dans toutes les autres ventes judiciaires, où le législateur l'institue, il renvoie purement et simplement aux articles qui traitent de la folle enchère dans les ventes à suite de saisie immobilière.

En ce qui concerne les ventes à suite de surenchère sur aliénation volontaire, l'art. 838, al. 2, porte expressément que la folle enchère leur est applicable.

Section II. — *Licitations et ventes assimilées.*

Toutes ces ventes obéissent aux mêmes règles. Elles ont lieu, dans les formes prescrites par la loi, au titre de la vente des biens de mineurs (2) ; les enchères sont reçues par un notaire ou bien à la barre du tribunal, par un juge à ces fins commis (Code de procédure, art. 954) (3).

Sont-elles susceptibles de folle enchère ?

La question est vivement controversée en ce qui concerne les licitations. On trouve trois systèmes en présence :

---

(1) Art. 710-713-733 à 740 du Code de Proc. Civ.

(2) Code de Proc. civ., art. 953 à 965.

(3) Toutefois en cas de surenchère du sixième ou de folle enchère, la revente a lieu devant le tribunal tout entier.

1er *système.* — La revente sur folle enchère n'est jamais permise en matière de licitation que l'adjudication ait lieu au profit d'un colicitant, ou qu'elle ait lieu au profit d'un étranger (1).

Cette opinion s'apprend sur ce que le législateur, au titre de la licitation, ne parle pas pas de la folle enchère ; on dit que la folle enchère est une mesure exceptionnelle qui ne peut exister sans un texte formel.

Il est facile de réfuter cette opinion. Si, en effet, le législateur ne vise pas formellement la folle enchère au titre des licitations, il ne faut pas en conclure pour cela qu'il ait voulu la supprimer ; son omission est purement involontaire, il assimile au point de vue de la procédure et des effets les ventes par licitation aux ventes de biens de mineurs (art. 972 du Code de procédure civile) ; or, la folle enchère est possible dans les ventes de biens de mineurs, on ne voit pas bien pourquoi elle ne le serait pas dans les licitations.

2° *système.* — La folle enchère est toujours possible dans les licitations, que l'adjudication ait lieu au profit d'un colicitant ou qu'elle ait lieu au profit d'un étranger (2).

---

(1) En ce sens, Cheauveau sur Carré, quest. 2305 novies, Rolland de Vallargues, répertoire v° licitation n° 116. Cass. 29 décembre 1829 et Lyon, 8 février 1835, tous deux rapportés Dall. v° succession, n° 2093. Nimes, 30 août 1853. D. 54-5-546.

(2) En ce sens. Bioche, dictionnaire, v° folle enchère,

Les partisans de ce système font valoir que la folle enchère est une institution générale qui doit s'appliquer à toutes les ventes judiciaires ; pour eux, l'omission du législateur est involontaire, et d'ailleurs l'intention du législateur de 1841 était de soumettre toutes les ventes judiciaires aux mêmes règles.

3° *système.* — On distingue suivant que l'adjudication est prononcée en faveur d'un colicitant ou en faveur d'un étranger.

Si l'adjudication a lieu au profit d'un étranger, la licitation vaut vente, et alors la folle enchère est possible. Si, au contraire, l'adjudication a lieu au profit d'un colicitant, l'effet déclaratif du partage s'oppose à l'admission de la folle enchère ; l'adjudicataire tient ses droits non pas de ses colicitants, mais de l'auteur commun ; il n'y a pas de vente dans cette opération, et dès lors, puisqu'il n'y a pas de vente, il ne peut y avoir de résolution et par suite de folle enchère (1).

Nous adoptons entièrement ce troisième système. La folle enchère, en effet, n'est qu'un cas par-

---

n° 55. Toulouse, 12 février 1846, J. av. t. 70, p. 231. Orléans, 23 avril 1850, p. 50-1-341. Nimes, 5 mars 1855, Journ. des av., t. 81, p. 17. Grenoble, 15 mars 1855. D. 55-2-301.

(1) En ce sens. Nimes, 2 août 1838, D. 39-2-102. Bourges, 21 juillet 1852. D. 56-2-4. Merlin, questions de droit, v° Résolution, § 6. Duranton, cours de droit français, t. 16, n° 484. Duvergier, vente, t. 4, n° 144. Dalloz, rép. vent. pub. d'imm., n° 2182. Sup. *eodem verbo*, n° 50.

ticulier de l'action résolutive. Elle ne peut donc être possible que si l'action résolutive l'est. Or, on ne peut admettre l'existence de l'action résolutive dans une licitation quand l'adjudication a lieu au profit d'un colicitant, la licitation n'étant, dans ce cas, qu'une opération du partage (Code civil, art. 883) et notre législation n'organisant nulle part la résolution du partage pour inexécution des conditions.

La folle enchère ne pourrait exister dans ce cas que si le législateur ou les parties avaient apporté une dérogation formelle au principe de l'art. 883. Mais il résulte de cela que la folle enchère sera possible si cette dérogation existe, si, par exemple, elle est expressément visée par une clause du cahier des charges. La plus grande partie de la doctrine et presque toute la jurisprudence admettent la validité des clauses portant que la folle enchère pourra être poursuivie contre les adjudicataires même colicitants, et ce, malgré la fiction de l'art. 883 qui fait dans ce cas de la licitation une opération du partage (1). Une telle clause, en effet, n'a rien d'illicite, et la jurisprudence, en le validant, est bien conforme à l'esprit de notre droit qui admet

---

(1) En ce sens. Cass. Req. 2 mai 1834 Sirey-34-1-523. Bordeaux, 3 mars, 1852, D. P., 54-5-547. Cass., 3 août 1848, D. P. 48-1-212. Cass., 2 janv. 1884, D. P. 84-1-315. Trib. civ. Epernay, 3 nov. 1905, D. P. 1906-5-26. Cheauveau sur Carré, quest. 2505. Dalloz, rep. sup. V° vente publique d'immeubles, n° 504.

comme un de ses règles fondamentales le principe de la liberté des conventions des parties (1).

Certains arrêts ont même décidé que la clause du cahier des charges, stipulant la folle enchère d'une façon générale, est applicable aux adjudicataires colicitants, alors même qu'elle ne vise pas ces derniers d'une façon expresse (2).

En fait, pour éviter des difficultés, presque tous les cahiers des charges portent la clause que « à « défaut, par l'adjudicataire étranger ou colici- « tant, d'exécuter l'une des clauses et conditions « de l'adjudication et à payer tout ou partie de « son prix, les vendeurs pourront faire revendre « les biens par folle enchère, dans les formes pres- « crites par les art. 733 et suivants du Code de « procédure civile, même contre les adjudicataires « colicitants » (3).

Passons maintenant à l'examen des ventes assimilées aux ventes par licitation.

Les *ventes de biens de mineurs* ne peuvent avoir

---

(1) Code vivil, art. 1134.

(2) En ce sens. Cass. 30 août 1848. Journ. avoués, t. LXXVII, p. 47. Req. 13 avril 1891. D. P. 92-1-203. Cette jurisprudence est confirmée dans le projet de loi ayant pour objet la réforme du régime hypothécaire et la sécurité du titre foncier (Texte de la commission de la Chambre, art. 19). (Voir ci-après, Appendice aux chap. III et IV.

(3) Cette clause est tirée du cahier des charges, type du tribunal civil de Béziers. Licitations année 1911, art. 20.

lieu de gré à gré (1). La loi prescrit que ces ventes doivent être faites aux enchères publiques, devant un notaire ou devant un membre du tribunal et en présence du subrogé tuteur (Code civil, art. 459). Le Code de procédure civile règle les formes de ces ventes dans les art. 953 à 965. L'art. 964 leur rend applicables les art. 733 à 740, c'est-à-dire les articles qui traitent de la folle enchère. Le 3e alinéa de cet article ajoute que, s'il y a lieu à folle enchère, la poursuite sera portée devant le tribunal ; le notaire qui a été commis pour recevoir les enchères se trouve donc dessaisi, et il en est de même si un juge-commissaire avait été désigné ; c'est le tribunal tout entier qui seul peut connaître de la folle enchère.

Lorsque des époux ont adopté comme base de leur union *le régime dotal,* et que la femme se constitue en dot des immeubles, ces immeubles sont inaliénables, sauf clause contraire, stipulée au contrat de mariage (Code civil, art. 1554 à 1557). Toutefois, l'art. 1558 vise des cas dans lesquels l'immeuble dotal pourra être aliéné avec l'autorisation de justice. Ces aliénations ne peuvent avoir lieu qu'aux enchères publiques.

---

(1) Dans la pratique on fait pourtant des ventes de gré à gré en faisant intervenir dans l'acte un parent du mineur ou son tuteur qui se porte fort pour lui avec promesse de le faire ratifier à sa majorité, mais si le mineur se refuse à ratifier, l'acquéreur court de gros risques et est obligé de supporter les ennuis d'un procès car alors il ne peut se retourner que contre le porte fort.

Un *héritier bénéficiaire* ne peut vendre de gré à gré les immeubles dépendant de la succession à peine d'être considéré comme héritier pur et simple (Code civil, art. 806).

De même, lorsqu'une personne meurt sans laisser d'héritiers connus ou que tous les héritiers connus ont renoncé, *sa succession* est réputée *vacante* ; il lui est désigné un curateur qui a mission de la liquider, réaliser les biens en dépendant et solder le passif ; ce curateur ne peut vendre les immeubles dépendant de la succession qu'aux enchères publiques.

Dans ces trois cas, le Code déclare applicables les règles prescrites au titre de la vente des biens de mineurs (1). Il en résulte que la folle enchère existera dans ces ventes absolument comme elle existe dans les ventes de biens de mineurs.

Toutefois, une question spéciale se pose dans les ventes bénéficiaires. Supposons que l'héritier se rende adjudicataire de tout ou partie des biens. Pourra-t-il se retrancher derrière l'art. 883 et dire, qu'en raison de sa qualité d'héritier, la folle enchère ne peut être poursuivie contre lui ? On estime, en général, qu'il ne le peut pas, l'aliénation étant, dans ce cas, vis-à-vis des créanciers du défunt, une

---

(1) Voir au Code de Proc. civ. art. 997 pour les ventes de biens dotaux, art. 988 pour les ventes de biens dépendant d'une succession bénéficiaire et art. 1001, pour les ventes de biens dépendant d'une succession vacante.

Toutefois en ce qui concerne les ventes bénéficiaires, l'art. 988 vise expressément les art. 733 à 740.

vente à laquelle la fiction de l'art. 833 est inapplicable (1). A plus forte raison, ne le peut-il pas si la folle enchère a été expressément stipulée dans le cahier des charges.

La *déclaration de faillite* n'empêche pas les créanciers de poursuivre l'expropriation des biens sur lesquels ils ont hypothéque (Code comm. art. 571). Dans ce cas, la vente de ces biens aura lieu dans les formes prescrites au titre de la saisie immobilière ; mais si le failli n'obtient pas son concordat, ses créanciers sont de plein droit en état d'union, et, dans ce cas, c'est le syndic seul qui peut poursuivre la vente des immeubles, les créanciers ne le peuvent plus (Code comm. art. 572).

Cette vente a lieu aux enchères dans les formes prescrites pour les ventes de biens de mineurs. La folle enchère sera donc possible.

Même solution en ce qui concerne la vente des biens dépendant *d'une liquidation judiciaire* (2). La liquidation judiciaire n'est qu'une faillite atténuée quant à ses effets, le liquidé judicaire n'est pas atteint des incapacités qui frappent le failli ; par exemple, il reste à la tête de sa maison de

---

(1) En ce sens. Paris, 31 août 1843, Dall. rep. v° vente pub. d'imm., n° 2194 et Bordeaux, 14 mars 1848, Journ. av., t. LXXVII, p. 46.

(2) Toutefois la même distinction qu'en matière de faillite s'impose. Jusqu'à ce qu'ils soient déclarés sn état d'union les créanciers peuvent poursuivre l'expropriation des biens sur lesquels ils ont hypothèque.

commerce qu'il administre, assisté d'un liquidateur. Mais toutes les dispositions du titre des faillites, auxquelles il n'est pas dérogé par la loi du 4 mars 1889, s'appliquent également à la liquidation judiciaire (1) et notamment l'art. 572 du Code de commerce.

Il nous reste enfin à examiner les *ventes à suite de conversion de saisie en vente volontaire.* Ces ventes ont été instituées par le législateur pour permettre aux débiteurs malheureux d'éviter le discrédit qui résulte d'une vente par expropriation forcée de leurs biens.

La conversion ne peut être demandée qu'après la transcription de la saisie, si toutes les parties intéressées sont majeures et maîtresses de leurs droits (Code de procédure civile, art. 743). Si le tribunal accorde la conversion, la vente se fait dans les formes des ventes de biens de mineurs, et l'art. 743 susvisé déclare applicable à ces ventes l'art. 964, c'est-à-dire l'article qui, entr'autres dispositions, traite de la folle enchère.

Section III. — *La folle enchère existe-t-elle dans les ventes sur surenchère ?*

La question est controversée. Un premier système répond négativement (2). Suivant le système

(1) C'est d'ailleurs dit expressement par l'art. 24 de la loi du 4 mars 1889.

(2) Voir arrêt, Turin, 13 juin 1812, repporté au Dall. v° surenchère, n° 411.

de l'arrêt rapporté en note, si l'adjudicataire sur surenchère ne remplit pas ses obligations, la deuxième adjudication est résolue, et c'est la première qui revit ; car, dit l'arrêt, la loi ne prévoit nulle part la folle enchère à suite de surenchère.

Ce système ne nous paraît pas juridique.

En effet, l'art. 705 du Code de procédure civile dit formellement qu'une enchère est considérée comme non avenue dès qu'elle est couverte par une autre enchère, même si cette dernière est nulle. Il ne peut donc être question de faire revivre une adjudication qui a été définitivement résolue par une surenchère.

En second lieu, c'est précisément parce que la loi ne fait aucune distinction entre les premières ventes et les ventes sur surenchère pour l'admission de la folle enchère, qu'il y a lieu de déclarer la folle enchère possible en cas de surenchère.

Si donc l'adjudication sur surenchère ne remplit pas les obligations qui lui incombent, il y aura lieu de procéder à une troisième mise en vente.

CHAPITRE II

CAS DE FOLLE ENCHÈRE

Les cas dans lesquels on peut poursuivre la folle enchère sont les mêmes qu'il s'agisse de ventes par expropriation forcée ou de ventes sur licitation et assimilées, puisque pour ces dernières ventes, le Code de procédure renvoie purement et simplement aux articles qui traitent de la folle enchère dans les premières.

Ces cas sont au nombre de quatre. Ce sont : 1° le défaut de paiement des frais de poursuite ; 2° l'inexécution des clauses du cahier des charges ; 3° le non-paiement du prix ; 4° le défaut de transcription du jugement d'adjudication dans les quarante-cinq jours de sa date.

1^er^ *cas.* — *Non-paiement des frais de poursuite.*

Aux termes de l'art. 713 du Code de procédure, « le jugement d'adjudication ne sera délivré à l'adjudicataire qu'à la charge par lui de rapporter « au greffier quittance des frais ordinaires de « poursuite. Faute par l'adjudicataire de justifier « du paiement de ces frais dans les vingt jours

« de l'adjudication, il y sera contraint par la « voie de la folle enchère ».

Les frais ordinaires de poursuite sont les frais nécessaires pour parvenir à l'adjudication ; ce sont, par exemple dans les expropriations, les frais de commandement, saisie, dénonce de saisie, transcription, dresse du cahier des charges, sommations d'en prendre communication, frais de jugement de lecture, frais de publicité, frais du jugement d'adjudication et montant de la remise proportionnelle allouée à l'avoué poursuivant.

Une clause du cahier des charges règle toujours le mode de paiement de ces frais. Ils sont tantôt payables en acompte du prix d'adjudication, et tantôt en sus de ce prix (1).

Le cahier des charges, quelquefois aussi, abrège le délai de l'art. 713 et oblige l'adjudicataire à payer les frais dans un délai moindre que celui de vingt jours (2). Une telle clause est pleinement valable ; la disposition de l'art. 713, relative au délai de vingt jours, n'est pas, en effet, une règle d'ordre public à laquelle on ne puisse déroger par

---

(1) A Béziers, par exemple, le cahier des charges type expropriation porte que les frais de poursuite jusques et non compris les frais de jugement d'adjudication et les frais de remise proportionnelle seront payés en acompte du prix alors que les frais exposés pour enchérir, déclaration de command, enregistrement, expédition, transcription, dénonce et signification du jugement d'adjudication seront payés en sus du prix (art. 7 et 8).

(2) A Béziers ce délai est réduit à quinze jours.

une convention contraire. L'adjudicataire devra donc payer dans le délai fixé au cahier des charges, même s'il est plus court à peine de folle enchère.

Aux frais ordinaires de poursuite, s'opposent les frais extraordinaires. Ces derniers frais sont ceux occasionnés par des incidents survenant au cours de la procédure de saisie ; ce sont, par exemple, les frais d'une instance en opposition à commandement ou en distraction d'objets saisis.

Ces frais, aux termes de l'art. 714 Cod. Proc. Civ. ne sont payés par privilège sur le prix, que lorsqu'il en a été ainsi ordonné par le jugement qui statue sur l'incident. Si le jugement en a ainsi ordonné, ces frais doivent être payés par l'adjudicataire, en acompte de son prix ou en sus de son prix, suivant les distinctions ci-dessus expliquées et dans le délai fixé au cahier des charges ou tout au moins dans le délai de l'art. 713, à peine de folle enchère.

2e *Cas. — Inexécution des clauses et conditions du cahier des charges*

Parmi ces clauses, les unes doivent s'exécuter avant la délivrance du jugement d'adjudication à l'adjudicataire, les autres après cette délivrance.

Aux premières s'applique l'art. 713 Cod. Proc. Civ. Le jugement d'adjudication ne peut être délivré à l'adjudicataire qu'à la charge par lui de justifier qu'il a accompli ces clauses et ici encore l'adjudicataire doit apporter cette justification

dans les vingt jours de la date du jugement à peine de folle-enchère.

Aux secondes s'applique l'art 733 du même Code (1). Le cahier des charges dans une vente judiciaire est l'acte qui fixe les conventions des parties : vendeurs, d'une part, et acheteurs, de l'autre (2). A ces conventions nous appliquerons le principe posé par l'art. 1134 du Code civil. Elles ont force de loi entre les parties à condition qu'elles ne soient ni illicites, ni immorales, et, en principe, tout ce qui aura été convenu devra être exécuté à peine de folle enchère.

Toutefois, de même qu'en matière de vente de gré à gré, l'action résolutoire n'est pas ouverte dans tous les cas où il y défaut d'exécution d'une des clauses de la vente, de même dans les ventes judiciaires la folle-enchère n'existe pas toutes les fois qu'il y a violation par l'adjudicataire d'une des clauses du cahier des charges. Il convient de faire application à notre espèce de la distinction classique des clauses essentielles et des clauses accessoires des conventions.

La violation des premières seules donne ouverture à l'action résolutoire ; la résolution d'un contrat ne doit, en principe, être prononcée que si

---

(1) L'art. 733 est même plus général et ne fait aucune distinction entre les deux espèces de clauses.

(2) Dans les ventes à suite de saisie immobilière toutefois le cahier des charges est dressé par le créancier saisissant.

l'une des parties ne donne pas à l'autre l'équivalent de ce qu'elle reçoit, si par exemple dans une vente, l'acheteur qui a pris livraison de la chose ne paie pas le prix. Si, au contraire, l'une des parties n'exécute pas une clause accessoire de la convention, une de ces clauses qui ne présentent pour l'autre qu'un intérêt infime et sans laquelle cette dernière aurait quand même traité, la résolution du contrat ne saurait être prononcée.

Faisant application de ces principes à notre matière, nous dirons que la folle enchère ne pourra être poursuivie que pour violation des clauses essentielles du cahier des charges.

Avec la doctrine et la jurisprudence, nous considèrerons comme clauses essentielles les clauses imposant des obligations à l'adjudicataire pour assurer le paiement de son prix ; par exemple la clause l'obligeant à fournir caution ou à consigner son prix dans un délai déterminé, la clause lui interdisant de démolir les immeubles ou même d'y apporter des changements notables destinés à changer leur nature avant le paiement du prix ou la consignation de ce prix (1).

La question est controversée en ce qui concerne l'obligation d'assurer les immeubles. Pour certains, cette obligation doit être exécutée à peine

---

(1) En ce sens. Labori, droit français, v° folle enchère, n° 24. Dall. rép vent. pub. d'imm., n° 1832 et 1833. Garsonnet. Traité de procédure, t. IV, p. 394.

de folle enchère (1). Pour d'autres, au contraire, la clause du cahier des charges sur l'assurance, aurait pour unique effet d'autoriser les créanciers à assurer les immeubles, sauf à se retourner contre l'adjudicataire pour le remboursement des primes (2). Nous nous rangeons quant à nous du côté de la première opinion : nous estimons, en effet, que cette clause est une clause essentielle puisqu'elle a pour but de prémunir les créanciers contre le danger de perte du prix d'adjudication en cas de sinistre.

Mais nous considèrerons, au contraire, comme une clause accessoire, celle portant obligation de respecter une charge réelle. Cette clause, en effet, enlèvera à l'adjudicataire le droit d'appeler son vendeur en garantie au cas où le propriétaire du fond dominant, voudra exercer la servitude, mais l'adjudicataire pourra contester cette servitude à ses risques et périls s'il estime qu'elle est éteinte ou bien qu'elle a été irrégulièrement constituée (3).

3e *Cas.* — *Non-paiement du prix.*

L'obligation de payer le prix est pour l'adjudicataire l'obligation la plus essentielle, car le prix

---

(1) En ce sens. Labori, loc. cit., n° 24 et Chauveau sur Carré, quest. 2426, quater.

(2) En se sens. Dall. rép. vent. pub. d'imm., n° 1832. Rousseau et Laisney. Dictionnaire de procédure, v° vente pub. d'immeuble, n° 1242.

(3) En ce sens. Dall. Rép. *eodem verbo*, n° 1832 Labori, *eodem verbo*, n° 25. Garsonnet, t. IV, p. 394.

est l'équivalent de la chose qu'il a acquise. Aussi l'article 1654 du Code civil permet-il la résolution de la vente pour défaut d'exécution de cette obligation.

Pourtant, dans les ventes judicaires, la question de savoir si le défaut de paiement du prix pouvait donner lieu à la folle-enchère est restée controversée jusqu'au vote de la loi du 2 juin 1841, et ce, malgré l'ancien art. 737 du Code de procédure qui, dans ses termes, était aussi formel que le nouvel article 733. Cette controverse était née de ce que notre Code de procédure avant la loi de 1841, faisait dans tous les cas commencer la procédure de folle enchère par la délivrance d'un certificat du greffier constatant que l'adjudicataire n'avait pas accompli les clauses exigibles de l'adjudication. Or, disait-on, cette formalité est impossible en ce qui concerne le défaut de paiement du prix, de même qu'en ce qui concerne l'inexécution de toute clause du cahier des charges à accomplir après la délivrance du jugement d'adjudication, c'est donc que dans ce cas la loi a voulu exclure la folle enchère (1).

Mais la plus grande partie de la doctrine et de la jurisprudence étaient en sens contraire et avec raison selon nous (2), car il eût été illogique que

---

(1) En ce sens. Bruxelles, 19 déc. 1823 Sirey 24-2-279.

(2) En ce sens. Bioche, folle enchère, n° 12. Chauveau sur Carré. Quest. 2426. Pigeau, comm., t. II, p. 146. Lyon, 26 novembre 1823 Sirey 24-2-270 Riom, 5 avril 1824 Sirey 24-2-344.

la loi ne permît pas la folle enchère comme sanction précisément de l'obligation la plus importante mise à la charge de l'adjudicataire, alors qu'elle la permettait comme sanction d'obligations moins essentielles.

Quoi qu'il en soit, la controverse a cessé depuis le vote de la loi du 2 juin 1841, le nouvel art. 735 prévoyant formellement le cas de folle enchère pour défaut de paiement du prix.

Les cahiers des charges portent en général que l'adjudicataire sera tenu de payer les intérêts de son prix à 5 p. 100 du jour de l'adjudication jusqu'au jour du paiement effectif. Cette clause doit, selon nous, être exécutée par l'adjudicataire à peine de folle enchère. Les intérêts, en effet, sont un accessoire du prix et on doit pouvoir poursuivre le paiement de ces intérêts comme le paiement du prix lui-même. La clause du cahier des charges sur les intérêts est d'ailleurs une clause très naturelle ; l'adjudicataire jouit des revenus de l'immeuble depuis le jour de l'adjudication ; quoi de plus légitime que de lui faire payer les intérêts de son prix, intérêts qui sont précisément l'équivalent des revenus dont il a la jouissance (1).

A quel moment l'adjudicataire doit-il payer son prix d'adjudication et les accessoires de son prix ?

Ce moment est toujours indiqué par une clause du cahier des charges (2). C'est presque toujours

---

(1) Comparez. Code civil, art. 1652, 3e alinéa.

(2) Le cahier des charges, trib. civ., Béziers, expropria-

à la clôture de l'ordre : 1° dans les ventes à suite de saisie-immobilière, et 2° dans les ventes sur licitation et assimilées où l'on n'a pu arriver à la radiation des inscriptions que par un ordre. C'est à la clôture des opérations de partage dans les licitations, lorsqu'au contraire il n'y a pas d'inscriptions hypothécaires sur les immeubles licités, ou que l'on a pu arriver à la radiation amiable des inscriptions existantes.

Mais la clôture d'un ordre peut tarder à se produire, par exemple si le règlement provisoire donne lieu à des contredits ; de même, les opérations de partage peuvent se prolonger longtemps quelquefois si des difficultés naissent entre les colicitants et s'il y a lieu de plaider sur ces difficultés. Dans ces cas, l'adjudicataire devra-t-il garder indéfiniment son prix en mains ? Il a intérêt à se libérer le plus tôt possible, car il doit payer jusqu'à sa libération les intérêts de son prix à 5 p. 100. La loi vient à son secours en lui permettant de consigner son prix (Code de proc. civ., art. 777).

La consignation est, en principe, facultative, l'article 777 porte en effet : « L'adjudicataire qui veut faire prononcer la radiation des inscriptions avant la clôture de l'ordre, doit consigner, etc., etc... »

---

tion porte dans son art. 10 : « Le prix de l'adjudication et « les intérêts produits seront payés aux créanciers inscrits « sur les immeubles à vendre et utilement colloqués « suivant l'ordre amiable ou judiciaire auquel il sera pro- « cédé conformément à la loi devant le tribunal ».

Mais pour que l'adjudicataire puisse consigner, il faut que son adjudication soit définitive ; il faut par exemple dans les ventes par expropriation forcée, que les délais de surenchère soient expirés ; il faut, dans les autres ventes, qu'il procède au préalable à la purge des hypothèques pour rendre son prix définitif vis-à-vis des créanciers inscrits (art. 777, alinéa dernier), à moins qu'il ne soit adjudicataire sur surenchère, auquel cas il n'y a pas lieu à purge.

Cette condition remplie, l'adjudicataire pourra verser à la Caisse des Dépôts et Consignations son prix en principal et intérêts jusqu'au jour de la consignation et ce faisant, il obtiendra de nombreux avantages :

1° Les intérêts de son prix ne courent plus contre lui ;

2° Les inscriptions qui grèvent l'immeuble par lui acquis seront radiées sans qu'il soit besoin d'attendre la clôture de l'ordre (1) ;

3° Il pourra se dispenser d'assurer l'immeuble, il pourra le démolir, changer sa nature et sa destination sans courir le risque de voir exercer contre lui la folle enchère ;

4° A la clôture de l'ordre, les bordereaux de collocations seront délivrés contre la Caisse des

---

(1) Les cahiers des charges portent même quelque fois que cette radiation aura lieu aux frais de la masse des créanciers inscrits. Ex. Béziers. Cahier des charges, expropriation, art. 8. *in fine*.

Dépôts et Consignations et il n'aura pas à se préoccuper du paiement (1).

Mais si la consignation est en principe facultative, la loi et le cahier des charges apportent des dérogations à ce principe.

En premier lieu, la loi oblige tout créancier inscrit sur un immeuble ayant fait l'objet d'une aliénation volontaire qui veut surenchérir du dixième le prix de cette aliénation, à donner caution jusqu'à concurrence du prix et des charges (2) (C. civ., art. 2185, in fine). Comme c'est là une caution légale, le surenchérisseur peut la remplacer par la consignation d'une somme équivalente conformément à l'art. 2041 du Code civil.

En second lieu, les cahiers des charges obligent quelquefois les adjudicataires à consigner leur prix sur la demande qui leur en sera faite par les créanciers inscrits. Il a été jugé que cette clause devait être exécutée à peine de folle enchère dès qu'une sommation signifiée à l'adjudicataire d'avoir à consigner était restée sans résultat, sans qu'il fût besoin de faire ordonner la consignation par le

---

(1) Cet avantage est plus sérieux qu'il ne le paraît tout d'abord. L'adjudicataire n'aura pas à examiner si le créancier qu'il paie est bien celui qui est colloqué sur lui dans l'ordre et surtout si les fonds qu'il paie ne sont pas soumis à une clause de remploi, au cas où le créancier colloqué est une femme mariée.

(2) Le mot charges vise les sommes que le surenchérisseur doit payer en sus de son prix conformément à l'art. 2188 du Code civil au cas où il reste adjudicataire.

Tribunal (1). En effet, cette clause ne se refère pas purement et simplement à l'art. 2, section 4, numéro 10 de l'ordonnance du 3 juillet 1816 (voir note 1) ; le rédacteur du cahier des charges a voulu imposer la consignation sur la simple demande des créanciers ; une sommation par eux faite demeurée sans résultat sera donc suffisante.

D'autrefois, au contraire, les cahiers des charges contiennent des interdictions de consigner au moins pendant un certain délai (2). Les vendeurs ou les créanciers inscrits ont un intérêt évident à faire cette stipulation. L'adjudicataire, en effet, tant qu'il garde son prix en mains, est tenu d'en payer les intérêts au taux de 5 p. 100 ; dès qu'il consigne, au contraire, les intérêts ne courent plus contre lui ; c'est la Caisse des Dépôts et Consigna-

---

(1) Bordeaux, 23 juin 1840, rapp. Dall. Rép. v° vente publ. d'imm., n° 771. Le fol enchérisseur prétendait qu'une simple sommation a lui signifiée d'avoir à consigner n'était pas suffisante ; qu'il fallait, en outre, faire ordonner la consignation par jugement rendu contre lui en se basant sur l'art. 2, section 4 de l'ordonnance du 3 juillet 1816 ainsi conçu : « Sont versés à la caisse des Dépôts et Consi-« gnations 1° etc etc., le prix d'une adjudication d'im-« meubles que le cahier des charges n'autoriserait pas .. « 10° l'acquéreur à conserver entre ses mains si le tribunal « ordonne cette consignation sur la demande d'un ou « plusieurs créanciers ». Contra Bordeaux, 4 mai 1832. Dall. Rép. *eodem verbo*, n° 1838.

(2) Ex. Voir Cahier des Charges, trib. civ. Béziers. Licitations, art. 14 qui interdit de consigner pendant six mois à compter de l'adjudication.

tions qui les paie à son lieu et place, mais elle ne paie ces intérêts qu'à partir du soixante et unième jour et au taux de 2 p. 100 seulement. Par le fait de la consignation, les vendeurs et créanciers perdent donc d'une façon absolue les intérêts pendant soixante jours et trois cinquièmes de ces intérêts du soixante et unième jour de la consignation au jour du paiement. Une telle clause du cahier des charges est pleinement valable, la convention faisant la loi des parties, mais à condition, toutefois, que la prohibition de consigner n'existe pas d'une façon absolue et qu'elle soit limitée à un certain délai, car autrement la clause serait contraire à l'ordre public.

4e *Cas. — Défaut de transcription du jugement d'adjudication dans les quarante-cinq jours.*

Aux termes de l'article 750 du Code de procédure l'adjudicataire est tenu de faire transcrire le jugement d'adjudication dans les quarante-cinq jours de sa date et en cas d'appel dans les quarante-cinq jours de l'arrêt confirmatif à peine de revente sur folle enchère.

La loi, en édictant cette disposition, a voulu assurer l'exécution d'une formalité d'une grande importance au point de vue de la transmission de la propriété immobilière.

La transcription du jugement d'adjudication, en effet, arrête le cours des inscriptions hypothécaires du chef du saisi ou des vendeurs. Tous les créanciers qui ne prendront inscription qu'après

cette transcription, seront considérés comme créanciers chirographaires, leur inscription ne portant pas et ils ne seront colloqués qu'au marc le franc sur ce qui restera du prix de la vente après le paiement des créanciers inscrits avant cette transcription.

Cette formalité est, en outre, le préliminaire forcé de l'ouverture de l'ordre. Pour faire ouvrir l'ordre il faut présenter à l'appui de la réquisition d'ouverture un état hypothécaire qui sera délivré par le conservateur précisément sur la transcription du jugement, la situation hypothécaire des immeubles qui doivent faire l'objet de l'ordre ne devenant définitive que par cette transcription.

Elle doit être faite dans les quarante-cinq jours de la date du jugement d'adjudication et en cas d'appel dans les quarante-cinq jours de l'arrêt confirmatif. Que signifie cette dernière disposition ? Le jugement d'adjudication n'est pas susceptible d'appel en principe (Cod. proc. civ., art. 730). L'appel n'est possible que si le jugement d'adjudication statue en même temps sur des incidents (même article 730). C'est ce dernier cas que la loi a voulu prévoir.

Si donc l'adjudicataire ne fait pas transcrire dans le délai imparti, il est passible de la folle enchère. Cependant, nous l'avons vu, les créanciers pourront user d'un autre moyen. Ils pourront après avoir mis l'adjudicataire en demeure de faire transcrire, si cette sommation est demeurée sans résultat, requérir eux-mêmes une expédi-

tion du jugement et la faire transcrire sauf à se retourner ensuite contre l'adjudicataire pour se faire indemniser par lui des frais d'expédition et de transcription.

Les créanciers ont donc un très grand intérêt, les créanciers chirographaires surtout (1) à ce que l'adjudicataire fasse transcrire le plus tôt possible.

Comment se rendront-ils compte que cette formalité est accomplie ? La loi n'organise rien à ce sujet, mais les cahiers des charges contiennent en général une clause appelée « dénonce de transcription » qui oblige l'adjudicataire à dénoncer au créancier chargé de poursuivre l'ordre, le jugement d'adjudication en entier ou tout au moins à lui dénoncer la mention de la transcription (2).

Mais, selon nous, l'inexécution de cette clause n'est pas passible de folle enchère. L'essentiel, en effet, est que l'obligation légale de l'art. 750 ait été accomplie ; si l'ayant accomplie, l'adjudicataire

---

(1) Plus tôt le jugement sera transcrit, en effet, moins d'inscriptions hypothécaires il y aura, la transcription arrêtant le cours de ces inscriptions et par suite plus la somme à distribuer aux créanciers chirographaires sera élevée. Mais cet intérêt existe même pour les créanciers inscrits.

Leur inscription, en effet, ne conserve que trois années d'intérêts échus au moment de la transcription ; s'il y a des intérêts arriérés ils doivent donc hâter la transcription car plus ils la retarderont plus ils perdront d'intérêts.

(2) Cahier des Charges de Béziers. Expropriations, art. 9, 2e alinéa.

n'en informe pas le poursuivant, il n'encourt pas la folle enchère, car en somme le poursuivant peut toujours s'assurer par lui-même si le jugement est transcrit ou non en s'en informant auprès du conservateur des hypothèques.

CHAPITRE III

QUI PEUT POURSUIVRE LA FOLLE ENCHÈRE ?

Le Code de procédure de 1806 ne précisait point à qui appartenait le droit de poursuivre la folle enchère, de telle sorte que ce point était controversé aussi bien dans la doctrine que dans la jurisprudence.

Pour les uns ce droit n'appartenait qu'à celui qui avait poursuivi la vente, pour d'autres, au contraire, il appartenait à tous les créanciers. Cette dernière opinion était la plus fréquente (1).

Le nouvel article 734 a mis fin à cette controverse. Les termes qu'il emploie : « Celui qui poursuivra la folle-enchère, etc. » indiquent que le législateur moderne entend donner à d'autres qu'au poursuivant le droit d'exercer la folle-enchère, et tout le monde admet aujourd'hui conformément à l'adage : « L'intérêt est la mesure des actions »

---

(1) En ce sens. Pigeau, t. II, p. 151 et 254. Demiau, p. 461. Req. 8 août 1832, rapporté Dall. Rép., v° vente publ. d'imm., n° 1844, note 3.

que toute partie intéressée peut la poursuivre (1). Passons donc en revue les diverses personnes qui, conformément au principe que nous venons de poser, possèdent ce droit de poursuite.

1° *Le poursuivant*

Ce droit lui appartient certainement au cas où l'adjudicataire n'exécute pas les clauses et conditions du cahier des charges antérieures ou postérieures à la délivrance du jugement d'adjudication, ou lorsqu'il ne fait pas transcrire ce jugement dans les quarante-cinq jours conformément aux prescriptions de l'art. 750 du Code de procédure. C'est même lui qui est le mieux qualifié pour poursuivre la folle enchère dans ces deux cas ; il a eu en effet la direction de la procédure jusqu'au jugement d'adjudication ; c'est à lui de veiller à ce que les formalités postérieures soient accomplies et d'user des armes que la loi donne en cas d'inexécution de ces formalités.

Il peut encore le faire pour défaut de paiement des frais privilégiés de poursuite dans les délais fixés par la loi ou par le cahier des charges, car il est personnellement tenu au paiement de ces frais vis-à-vis de l'avoué à qui il a donné mandat de faire la vente et a donc intérêt à ce

---

(1) Bioche, v° folle enchère, n°s 20 et suivants. Chauveau sur Carré. Q. 2426 *bis*. Boitard Colmet d'Aage et Glasson, t. 2, n° 1003. Rodière, t. II, p. 336 Garsonnet, § 751.

que ces frais soient payés pour ne pas avoir lui-même à les supporter. Il l'a encore pour défaut de paiement du prix, mais seulement s'il est porteur d'un bordereau de collocation à suite d'un ordre sur saisie immobilière ou si, étant colicitant dans une vente sur licitation, il a une partie du prix à toucher à la clôture des opérations de partage.

2° *Les créanciers hypothécaires et privilégiés*

Ils pourront poursuivre la folle enchère pour les mêmes cas et dans les mêmes conditions que le poursuivant. Ainsi, ils ne pourront le faire pour défaut de paiement du prix que dans le cas où ils seront porteurs d'un bordereau de collocation, car dans le cas contraire, peu leur importe que l'adjudicataire ne paie pas un prix sur lequel ils n'ont aucun droit. Tout le monde admet que les créanciers inscrits conservent leur droit de poursuite bien qu'ils aient laissé périmer leur inscription. De deux choses, l'une en effet : ou bien l'inscription qui est périmée à la clôture de l'ordre ne l'était pas encore au moment de la transcription du jugement d'adjudication, et alors elle a produit tout son effet légal et n'avait plus besoin d'être renouvelée ; l'inscription, en effet, étant destinée à assurer le droit de suite et à procurer un rang utile dans l'ordre, cette destination cesse avec l'adjudication qui convertit le droit de suite en action sur le prix. Ou bien l'inscription était

périmée même au moment de la transcription du jugement d'adjudication, mais alors le créancier est toujours tout au moins créancier chirographaire et nous allons voir que ces créanciers ont eux aussi le droit de poursuivre la folle enchère (1).

3° *Le vendeur non payé de son prix*

Une question spéciale va se poser pour lui. Nous savons que le Code civil de 1804 donne au vendeur une double garantie pour l'exécution des obligations de l'acheteur. Il a, pour assurer le paiement de son prix, en premier lieu, le privilège de vendeur qui se conserve par la transcription de l'acte de vente et par l'inscription d'office que le conservateur des hypothèques est tenu de prendre lors de cette transcription ; en second lieu, il peut, si l'acheteur ne remplit pas ses engagements, demander la résolution de la vente.

Mais pour tirer avantage de son privilège, le vendeur doit prendre soin de faire transcrire son acte de vente et de veiller à faire renouveler tous les dix ans son inscription d'office qui se périme comme une inscription ordinaire. S'il reste plus de dix ans sans renouveler et si avant le renouvellement, l'acheteur vient à revendre son immeuble, il perd son privilège.

---

(1) En ce sens. Toulouse, 4 mars 1864. D. P. 64-2-72. Chambéry, 12 mai 1869. D. P. 69-2-164. Aix, 6 juillet 1901. D. P. 1903-2-231.

Rien de tel, au contraire, pour la conservation de l'action résolutoire sous l'empire du Code civil de 1804. Le vendeur gardait indéfiniment, sauf application des règles sur la prescription, le droit de demander la résolution de la vente. C'était là évidemment un réel danger pour les tiers qui traitaient avec l'acheteur et qui risquaient d'être évincés par suite de l'exercice d'une action dont rien ne leur révélait l'existence.

La loi du 23 mars 1855, dans son article 7, porte un remède à cet état de choses. Cette loi soumet l'action résolutoire pour sa conservation aux mêmes règles que le privilège. Lorsque le privilège est éteint, l'action résolutoire l'est aussi, mais sous l'empire de cette loi, l'extinction du privilège et par suite de l'action résolutoire ne se produisent que s'il s'est écoulé plus de dix ans depuis l'inscription du privilège jusqu'à la *transcription* de la revente.

Cette règle s'applique-t-elle à la folle enchère ? Autrement dit le vendeur qui a perdu son privilège pour ne pas l'avoir fait inscrire ou bien parce que plus de dix ans se sont écoulés du jour où il l'a fait inscrire jusqu'au jour de la transcription du jugement d'adjudication, perd-il pour cela le droit de poursuivre la folle-enchère contre l'adjudicataire ? A première vue, il semble que la réponse doive être affirmative, car nous avons posé en principe que la folle-enchère n'était qu'un cas particulier de l'action résolutoire. Pourtant, la doctrine et la jurisprudence sont en général pour la

négative et avec juste raison selon nous (1). L'article 7 de la loi du 23 mars 1855 édicte une déchéance, on doit donc l'interpréter restrictivement et ne pas l'étendre d'un cas à un autre. Cet article ne parle nommément que de la perte de l'action résolutoire donnée au vendeur par l'art. 1654 du Code civil, il n'y a rien à conclure relativement à l'action en poursuite de folle enchère qui, si elle dérive du même principe que l'action résolutoire, ne peut néanmoins être assimilée à cette dernière. Cette action, en effet, appartient à d'autres qu'au vendeur, elle a des effets différents puisqu'elle substitue un second adjudicataire, au premier, alors que l'action résolutoire fait rentrer la chose dans le patrimoine du vendeur ; une adjudication aux enchères enfin reçoit une telle publicité qu'il n'est pas permis aux adjudicataires de dire qu'ils en ignoraient les conditions et les tiers qui traiteront avec ces adjudicataires ne pourront dire en raison de cette publicité que leur bonne foi a été surprise et que rien ne les avertissait du danger d'éviction par eux couru.

---

(1) En ce sens. Dutruc sur Cheauveau sur Carré, n° 1656 *ter*. Rousseau et Laisnay, vent. pub. d'immeubles, n° 1269. Lachaize, traité de la vente des immeubles par expropriation, t. 2, n° 455. Aubry et Rau, t. IV, p. 402. Baudry-Lacantinerie, de la vente, p. 516. Chaumont, 5 août 1857, Journal des avoués, t. 83, p. 47. Besançon, 16 décemb. 1857. D. P. 59-2-148. Bordeaux, 2 août 1869, D. P. 61-2-66. Bourges, 12 janvier 1876, Sirey 77-2-101. Contra, trib. civ., Nevers, 23 août 1875. Jour. av t. C, p. 414.

4° *Les créanciers chirographaires*

L'exercice de la folle enchère leur appartiendra toutes les fois qu'ils y auront un intérêt : par exemple si les créanciers inscrits ayant tous été payés dans l'ordre, il est resté un solde qui leur a été attribué et s'ils sont par suite porteurs d'un bordereau de collocation pour recouvrer le paiement de ce solde. Certains auteurs vont même jusqu'à accorder le droit de poursuivre la folle enchère aux créanciers chirographaires, même dans le cas où ils ne sont pas utilement colloqués dans l'ordre, car, disent-ils, il peut se faire que la revente produise un prix supérieur à la première vente qui leur permette de toucher quelque chose alors qu'ils ne touchaient rien primitivement (1). Nous ne pouvons admettre cette opinion, car alors il faudrait aller plus loin et accorder le droit de poursuite pour la même raison au poursuivant et aux créanciers inscrits non colloqués dans l'ordre et nous ne voyons pas comment de tels créanciers procèderaient pour arriver à la revente par folle enchère. Nous verrons plus loin que la première formalité à accomplir pour poursuivre la folle enchère pour défaut de paiement du prix est la signification du bordereau de collocation à l'adju-

(1) En ce sens. Dall. Rép. sup., v° vent. pub. d'immeubles, p. 94. Contra, Aix, 6 juillet 1901, D. P. 1903-2-311.

dication ; comment les créanciers pourraient-ils signifier leur bordereau puisque par hypothèse leur collocation dans l'ordre n'est pas ressortie à effet et que, par suite, il ne leur a pas été délivré de bordereau. Nous maintenons donc comme règle absolue que les créanciers soit inscrits, soit chirographaires, ne peuvent poursuivre la folle enchère après la clôture de l'ordre s'ils ne sont pas utilement colloqués dans cet ordre. Mais ils pourront la poursuivre avant la clôture de l'ordre pour défaut d'exécution des obligations autres que le défaut de paiement du prix, car alors nul ne sait si leur créance ressortira véritablement à effet et ils ont un intérêt évident à faire accomplir par l'adjudicataire toutes les formalités destinées à mener la procédure à bonne fin et à déterminer la situation exacte de chacun.

Le droit de poursuivre la folle enchère appartient aux créanciers soit inscrits, soit chirographaires, alors même qu'ls aient reçu des acomptes de l'adjudicataire, car on ne peut voir là une novation par changement de débiteur, la novation ne se présumant pas (1), alors même qu'ils aient exercé des poursuites directes contre l'adjudicataire, par exemple, en lui saisissant ses meubles (2) ; alors même qu'ils lui aient accordé un

---

(1) Toulouse, 20 décembre 1827, rapporté Dalloz, verb. cit., n° 1846.

(2) Bourges, 18 novembre 1814, rapp. Dall. loc. cit., n° 1847.

délai pour le paiement (1), alors même qu'ils aient produit à l'ordre ouvert sur l'adjudication (2).

5° *La partie saisie*

Pour les raisons ci-dessus exposées, nous ne lui accorderons le droit de poursuivre la folle enchère pour défaut de paiement du prix que s'il reste un solde disponible après que tous les créanciers inscrits ou chirographaires auront été désintéressés et si un bordereau de collocation lui a été délivré pour le paiement de ce solde, nous le lui refuserons au contraire, au cas où il ne restera pas de solde disponible (3). Mais nous lui accorderons comme aux créanciers le droit de poursuite avant la clôture de l'ordre pour défaut d'exécution des obligations autres que le paiement du prix.

6° *L'avoué du poursuivant*

En effet, cet avoué qui a fait l'avance de tous les frais de poursuite et qui, par conséquent, en est personnellement créancier, a un intérêt évident à poursuivre la folle enchère. Il pourra la faire avant la délivrance du jugement d'adjudication si les frais ne lui ont pas été payés dans les vingt jours (art. 713) ou bien à la clôture de l'ordre s'il

---

(1) Paris, 20 sept. 1806, rapp. Dall. loc. cit., n° 1847.
(2) Bordeaux, 15 mars 1833, rapp. Dall. loc. cit., n° 1847.
(3) Contra, Garsonnet, procédure, t. IV, n° 751.

est porteur d'un bordereau de collocation représentant ces frais.

Il a incontestablement le droit de poursuivre aussi la folle enchère pour inexécution des autres obligations de l'adjudicataire, car en sa qualité de *dominus litis* de la procédure, c'est à lui plus qu'à tout autre à veiller à ce que cette procédure soit menée à bonne fin.

7° *Le notaire commis pour recevoir les enchères*

Nous avons vu ci-dessus que les ventes autres que celles à suite de saisie-immobilière et celles à suite de conversion de saisie en vente volontaire, peuvent avoir lieu devant notaire. Lorsqu'il en aura été ainsi ordonné par le Tribunal, le notaire commis pourra poursuivre la folle enchère pour non-paiement de ses frais si ces frais sont mis à la charge de l'adjudicataire par une clause du cahier des charges (1).

8° *Les cessionnaires de toutes les personnes que nous venons d'énumérer*

Ils ont, en effet, les mêmes droits que les cédants. Tous les moyens d'exécution qui appartiennent à ces derniers leur sont transmis et ils peuvent en user à leur tour (2).

---

(1) Cass. Req., 19 juillet 1858, D. P. 59-1-13.

(2) En ce sens, Chauveau sur Carré, q. 2426 *bis*.

Toutefois, il a été jugé que le cessionnaire des droits de l'avoué qui a poursuivi la vente, ne peut poursuivre la folle enchère si la cession lui a été faite sans subrogation (1).

En résumé, nous voyons qu'une foule de personnes ont le droit de poursuivre la folle enchère.

Que va-t-il arriver au cas où plusieurs poursuites seront engagées en même temps. Lequel des poursuivants aura la préférence ?

Il y a lieu, d'après la doctrine d'appliquer l'art. 719 du Code de procédure civile qui règle le cas de pluralité de saisies immobilières. La priorité appartiendra à l'avoué porteur du titre le plus ancien (2).

Toutefois, si parmi ces diverses personnes se trouve l'avoué qui a déjà poursuivi la vente, c'est à lui que l'on doit donner la préférence ; la folle enchère, en effet, n'est qu'un incident de la procédure de vente ; l'avoué qui a dirigé cette procédure est donc tout qualifié pour mener l'incident à bonne fin.

---

(1) Grenoble, 7 août 1869. Journ. av., t. XCIV, p. 472.

(2) En ce sens, Bioche, v° folle enchère, n° 26. Cheauveau sur Carré, q. 2426 *ter*. Garsonnet, procédure, t. IV, § 751.

CHAPITRE IV

CONTRE QUI PEUT-ON POURSUIVRE LA FOLLE ENCHÈRE ?

En principe, le droit de poursuite existe contre toute personne qui serait sujette à l'action résolutoire.

Or, l'action résolutoire peut être poursuivie contre l'acheteur, contre ses héritiers ou ayant-cause universels ou à titre universel et contre ses ayant-cause à titre particulier (acquéreurs à titre gratuit ou à titre onéreux).

Pas de difficultés lorsque l'action résolutoire se poursuit contre l'acheteur ou ses héritiers ; les règles sont absolument les mêmes, les héritiers étant les continuateurs de la personne du défunt.

Mais le droit de poursuite de l'action résolutoire contre les acquéreurs à titre particulier soulève des questions délicates. Sans entrer dans l'examen des controverses, nous nous bornerons à exposer la théorie adoptée par la majeure partie des auteurs.

Le tiers détenteur qui tient ses droits de l'acquéreur peut être évincé de son acquisition par le précédent vendeur non payé, en vertu du principe « *Resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis* ».

Mais le précédent vendeur ne peut agir directement contre le tiers détenteur « *omisso medio* » ; il devra faire prononcer la résolution de la vente contre son acheteur et ce résultat obtenu il exercera contre le tiers détenteur une action en revendication, car, par l'effet de la résolution, il est redevenu propriétaire de l'immeuble. Tout au plus, le vendeur peut-il appeler dans la même instance son acheteur et le sous-acquéreur et faire statuer sur les deux actions par un seul et même jugement.

Nous avons déjà vu que le vendeur était privé du droit d'exercer l'action résolutoire contre le tiers détenteur, au cas où son privilège de vendeur était éteint (voir ci-dessus, chap. III, 3e), en vertu de l'article 7 de la loi du 23 mars 1855.

Il perd encore son action résolutoire dans deux autres cas : 1° par l'effet de l'article 717 du Code de procédure civile ; 2° par l'effet de l'article 6 de la loi du 23 mars 1855.

Premier cas. — Le nouvel article 717 du Code de procédure civile (loi du 2 juin 1841), pour éviter aux adjudicataires sur saisie-immobilière le danger d'éviction, qui résultait de l'exercice contre eux de l'action résolutoire par le vendeur du saisi non payé de son prix, édicte que : « cet adjudicataire ne pourra être troublé dans sa propriété par aucune demande en résolution fondée sur le défaut de paiement du prix des anciennes aliénations, à moins qu'avant l'adjudication la demande

n'ait été notifiée au greffe du Tribunal où se poursuit la vente ». Le vendeur, au moment où les créanciers inscrits sont sommés d'avoir à prendre communication du cahier des charges et d'y former leurs dires et observations est, lui, en outre, sommé d'avoir à exercer son action en résolution et de la notifier au greffe avant l'adjudication (1). S'il néglige de le faire, il est déchu de faire prononcer la résolution de la vente contre l'adjudicataire, il n'aura que le droit de produire à l'ordre ouvert à suite de l'adjudication pour se faire payer de son prix.

Deuxième cas. — En principe, la transcription des actes emportant transmission de propriété arrête le cours des inscriptions hypothécaires ou privilégiées du chef de l'aliénateur.

Par exception à cette règle, le vendeur et le copartageant peuvent inscrire leur privilège après la transcription d'une aliénation faite par l'acquéreur ou le copartageant, pourvu qu'ils s'inscrivent dans les quarante-cinq jours de la vente ou du partage.

Exemple : Primus vend un immeuble à Secundus ; avant que cette vente soit transcrite, Secundus revend le même immeuble à Tertius, qui fait immédiatement transcrire son acquisition. S'il ne s'est pas écoulé quarante-cinq jours depuis la pre-

---

(1) Code de Procédure civile, art. 692.

mière vente, Primus conserve le droit de faire transcrire son aliénation et, ce faisant, il conserve son privilège et son action résolutoire à l'égard de Tertius. Si, au contraire, il ne transcrit que le quarante-sixième jour, il perd son privilège et, par suite, son action résolutoire, qu'il ne peut plus exercer contre Tertius.

Telles sont les règles applicables à l'action résolutoire. Passons maintenant à la folle enchère.

Comme l'action résolutoire, elle peut être poursuivie contre le fol enchérisseur, contre ses héritiers et ayants-cause universels ou à titre universel et contre ses ayants-cause à titre particulier.

De même que le vendeur ne peut exercer l'action résolutoire contre les sous-acquéreurs « *omisso medio* », de même celui qui poursuit la folle enchère ne peut le faire contre le sous-acquéreur de l'adjudicataire fol enchérisseur directement.

Il doit s'adresser au fol-enchérisseur lui-même et, pour ce faire, il a trois moyens à son choix (1).

a) Il peut poursuivre le fol enchérisseur sans se préoccuper du sous-acquéreur, sauf à l'adjudicataire sur folle enchère à s'arranger ensuite avec ce dernier. Ce moyen aura évidemment pour résultat d'écarter les amateurs qui hésiteront à faire des offres effrayés par la perspective d'un procès avec le sous-acquéreur (2).

---

(1) Garsonnet. Traité de procédure, t. IV, p 339 et 400.

(2) En ce sens. Garsonnet précité et Dall Rép. v° vente pub. d'immeubles, n° 1850. Cass , 11 janvier 1904. D. P. 1904-1-365.

b) Il peut faire prononcer la résolution de l'adjudication contre le fol enchérisseur, faire retourner ainsi l'immeuble dans le patrimoine du saisi, ensuite exercer du chef de ce dernier, conformément à l'article 1166 du Code civil, une action en revendication contre le tiers détenteur, enfin faire revendre l'immeuble sur la tête du saisi par voie de folle enchère. Ce procédé a l'inconvénient d'être long et onéreux.

c) Il peut enfin exercer la poursuite de folle enchère à la fois contre le fol enchérisseur et contre son sous-acquéreur, en les mettant tous les deux en cause. Ce procédé est évidemment le plus pratique et le moins dispendieux, il n'a que l'inconvénient de traiter le sous-acquéreur comme un débiteur saisi et, par suite, de l'empêcher de faire des offres dans la nouvelle revente aux enchères (1). On usera donc habituellement de ce troisième procédé et ce sans avoir besoin de faire signifier au tiers détenteur une sommation de payer ou de délaisser, conformément à l'article 2169 du Code civil, car ce n'est pas une saisie immobilière que l'on exerce contre lui, c'est une véritable action résolutoire en vertu du principe «*Resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis* « (2).

---

(1) Code de Procédure civile, art. 711.

(2) En ce sens. Garsonnet précité, voir pag. précéd. Dall. Rép. v° vente pub. d'immeubles, n° 1850.

Recherchons maintenant si les cas d'extinction de l'action résolutoire, que nous avons étudiés en tête de ce chapitre, s'appliquent à la folle enchère.

1re *hypothèse : art.* 717 *du Code de procédure civile*

Un immeuble est saisi sur la tête de Primus, à la requête de ses créanciers et est adjugé à Secundus, puis ce même immeuble est encore saisi sur la tête de Secundus et est adjugé à Tertius. Supposons que Secundus n'exécute pas les clauses et conditions de son adjudication et que les créanciers de Primus poursuivent la folle enchère contre lui ; peuvent-ils la poursuivre également contre Tertius, son acquéreur à suite de saisie immobilière ; ce dernier ne peut-il pas opposer aux créanciers de Primus que l'adjudication prononcée à son profit a purgé l'action résolutoire et la folle enchère? Il ne le peut pas, selon nous, et cela sans faire aucune distinction, que la saisie immobilière ait été pratiquée sur la tête de Secundus, soit avant la clôture de l'ordre ouvert à suite de l'adjudication des biens de Primus, soit après la clôture de cet ordre. L'article 717, en effet, édicte une déchéance, on ne peut donc pas l'étendre d'un cas à un autre ; écrit pour l'action résolutoire, on ne peut l'appliquer à la folle enchère qui si elle est un cas particulier de l'action résolutoire, est néanmoins une institution *sui generis* obéissant à

des règles spéciales (1). D'ailleurs, comme le fait si bien remarquer M. Garsonnet : « l'extension de l'article 717 à notre matière serait d'autant moins justifiée que cet article a pour but de protéger l'adjudicataire qui tient ses droits de la justice contre un vendeur non payé, qui ne tient les siens que de la convention des parties et que cette extension priverait dans l'espèce les créanciers d'un droit qui résulte pour eux de l'adjudication et qu'ils tiennent, par conséquent, de la justice (2).

2° *hypothèse : art.* 6 *de la loi du* 23 *mars* 1885

Supposons que le fol-enchérisseur revende son immeuble avant la transcription du jugement d'adjudication ; que son acquéreur fasse transcrire son contrat d'acquisition et qu'au moment de cette transcription il se soit écoulé plus de quarante-cinq jours depuis l'adjudication. La folle enchère peut-elle être poursuivie contre le sous-acquéreur ? Celui-ci ne peut-il pas opposer l'art. 6 de la loi du 23 mars 1855 et dire que par l'effet de cet article, la folle enchère est purgée contre lui ? Non,

---

(1) En ce sens. Larombière, traité des obligations, t. III, nos 16 à 64 Séligmann, Saisie Immob. et ordre n° 722. Garsonnet, procédure, t. IV, p 401. Contra. Cheauveau sur Carré, q. 2426 *bis*. Paris, 14 novembre 1851, J. av., t. LXXVII, p. 398. Caen, 3 avril 1854, J. av., t. LXXIX, p. 638.

(2) Voir Garsonnet, Procédure, t. IV, p. 401.

selon nous, et toujours en vertu du même principe, que cette disposition édictant une déchéance, doit s'interpréter restrictivement (1). Et, de plus, si l'adjudication n'a pas été transcrite, n'est-ce pas par la faute du fol enchérisseur qui était tenu de faire opérer cette transcription de par les clauses du cahier des charges et en tous cas de par les dispositions formelles de l'art. 750 du Code de procédure civile ; comment pourrait-on admettre que le fol enchérisseur et ses ayants droit puissent se prévaloir du défaut d'une transcription qu'ils étaient formellement tenus de faire dans un délai déterminé ; nul ne peut se prévaloir de sa

---

(1) Ollivier et Mourlon. Saisie immob et ordres, nos 231 et 237. Larombière, op. cit., t. III, nos 16 et 64. Mourlon, traité de la transcription, t. II, n° 830. Garsonnet, op. cit , t. IV, p. 401. Besançon, 30 juillet 1859, D. P. 60-2-29. Bordeaux, 2 août 1860, D. P. 61-2 66. Chambéry, 12 mai 1869, D. P. 69-2-164. Besançon, 16 décembre 1857, D. P. 59-2-148

Ce dernier arrêt ne statue pas sur l'hypothèse de l'art. 6 de la loi du 31 mars 1853 mais sur une hypothèse analogue : le cas de perte de l'action résolutive du vendeur en cas de faillite de l'acheteur. Dans l'espèce de cet arrêt le vendeur n'avait fait inscrire son privilège qu'après la déclaration de faillite de son acheteur et qu'après l'inscription prise par le syndic au nom des créanciers de la faillite. Il avait donc perdu son action résolutoire. L'arrêt précité a jugé qu'il n'avait pas perdu l'exercice de l'action en folle enchère, tant vis-à-vis de l'acheteur que vis à-vis des sous-acquéreurs de ce dernier la folle enchère ne pouvant être assimilée à l'action résolutoire.

propre faute ; ils ne peuvent s'en prendre qu'à eux-mêmes si cette transcription n'a pas été opérée ; ni le saisi, ni ses créanciers ne doivent supporter les conséquences d'une négligence qu'ils n'ont point commise.

APPENDICE

AUX CHAPITRES III ET IV

Nous avons vu dans les deux chapitres précédents que le vendeur perdait dans deux cas par l'effet des art. 6 et 7 de la loi du 23 mars 1855, le bénéfice de son privilège et, par suite, le droit d'exercer son action résolutoire, ces deux droits étant intimément liés l'un à l'autre.

Nous avons admis avec la jurisprudence que les deux déchéances résultant de ces deux articles de loi ne devaient pas s'appliquer à la folle enchère et nous avons conclu que le vendeur conservait le droit de poursuivre la folle enchère contre l'adjudicataire et les ayants-droit de ce dernier, même au cas où il avait perdu le bénéfice de son privilège et était par suite privé du droit d'exercer son action résolutoire.

Cette solution nous paraît incontestable, tenant les dispositions de la loi du 23 mars 1855 et son caractère restrictif.

Mais le Parlement est actuellement saisi de deux projets de réforme de cette loi :

1° Le projet de loi sur l'institution des livres fonciers ;

2° Le projet de loi sur la réforme du régime hypothécaire et sur la publicité des actes intéressant la propriété immobilière.

Examinons les modifications que ces deux projets de loi apportent au droit d'exercice de l'action résolutoire et de la folle enchère.

§ I. — Projet de loi sur l'institution des livres fonciers

Le système des livres fonciers fonctionne actuellement en Australie, en Allemagne, en Alsace-Lorraine, en Autriche et dans plusieurs colonies françaises : la Tunisie, la Nouvelle-Calédonie, et Madagascar.

Au lieu que le système de publicité qui fonctionne actuellement dans notre droit est un système *de publicité personnelle,* c'est-à-dire que les inscriptions sont faites sur les registres du conservateur d'après les noms des propriétaires et que ces même regisre sont tenus par nom de personnes, le système des livres fonciers est un système *de publicité réelle* qui consiste à ouvrir un compte à chaque parcelle de terre et à grouper dans ce compte, sur un feuillet du livre foncier au moyen d'inscriptions, tous les renseignements relatifs à l'état juridique de cette parcelle.

On a essayé d'introduire ce système en France en utilisant comme instrument de la réforme une institution purement fiscale de la Révolution : le cadastre, qui est la division de tout le territoire

en parcelles ayant chacune leur individualité, leur numéro d'ordre, représentées sur un plan qui en indique la configuration et les limites, et immatriculées au nom de leurs propriétaires respectifs.

Mais le cadastre a subi de nombreuses et sérieuses modifications depuis qu'il a été institué ; beaucoup de parcelles primitives qui, à l'origine, appartenaient au même propriétaire, ont été divisées et appartiennent aujourd'hui à des propriétaires différents ; beaucoup, au contraire, qui, quoique contiguës, appartenaient, à l'origine, à des propriétaires différents, ont été groupées sur la même tête, de elle sorte que le cadastre ne concorde plus actuellement avec l'état réel de la propriéfté, qu'il n'est plus l'image fidèle de cette propriété.

Il était donc nécessaire de le refondre complètement. A cet effet, un décret rendu le 30 mai 1891 sur la proposition de M. Rouvier alors ministre des finances, institua « *une commission extra-parlementaire du cadastre* » chargée d'étudier les diverses questions que soulève le renouvellement des opérations cadastrales.

Cette commission s'est divisée en plusieurs sous-commissions dont deux importantes :

1° La *sous-commission technique* qui a étudié les conditions matérielles de la réfection du cadastre, réfection qu'elle évalue devoir coûter de cinq cents à huit cents millions. Le chiffre de la dépense sera certainement pour longtemps un sérieux obstacle à l'introduction du système des livres fonciers en France.

2° La *sous-commission juridique* qui, ayant accepté le principe du livre foncier comme base de l'établissement de la propriété à l'égard des tiers, a introduit des modifications profondes dans la publicité des mutations immobilières et dans notre régime hypothécaire.

L'avant projet sur l'institution des livres fonciers tel qu'il a été adopté par la sous-commission juridique du cadastre, étend la règle de la publicité à tous les faits susceptibles de modifier la condition juridique de la propriété foncière (1). Aux termes de l'art. 9 de cet avant projet : « Tous actes et conventions entre vifs à titre gratuit ou à titre onéreux ; tous jugements passés en force de chose jugée ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier doivent être rendus publics par une inscription au feuillet de l'immeuble dans le livre foncier ».

A défaut d'inscription, tous ces actes, conventions, jugements ne sont pas opposables aux tiers ayant intérêt (art. 11). La même règle est applicable aux transmissions de droits immobiliers après décès (art. 26).

En outre, de même que la publicité constate le droit de celui qui est inscrit comme propriétaire, de même elle est destinée à conserver les actions

---

(1) M. Massigli, rapport général sur l'institution des livres fonciers et leur fonctionnement en ce qui concerne les droits réels immobiliers, p. 12, n° 7.

dont le bénéficiaire de cette inscription est lui-même passible. Les titulaires de droits et actions devront les protéger contre l'effet des actes de dispositions du propriétaire par une inscription de ces droits et actions sur le livre foncier et inversement ils ne pourront exercer ces droits et actions à l'encontre des tiers s'ils n'ont pas pris la précaution de les inscrire.

Aussi, l'avant projet soumet-il à l'obligation de l'inscription toutes les actions qui sont susceptibles de créer contre les tiers détenteurs d'une parcelle de terre une cause d'éviction. Ces causes d'éviction demeureront sans effet lorsqu'elles seront restées clandestines (1).

Par application de ce principe, devront faire l'objet d'une inscription au livre foncier pour pouvoir être opposables aux tiers : l'action résolutoire pour inexécution des conditions d'un contrat à titre gratuit ou à titre onéreux (art. 13), l'action en révocation d'une disposition testamentaire pour inexécution des charges imposées au gratifié (même art.). La même règle est applicable au droit de retrait de l'art. 1408 du Code civil (*retrait d'indivision*), au droit de retour stipulé par un donateur, à la faculté de reméré et *généralement à toute autre cause de résolution établie par la volonté des parties* (même art. 13).

Trouvant même ces diverses actions nuisibles

---

(1) Massigli, Rapp. précité, p. 55, n° 117.

parce qu'elles ont pour effet de bouleverser une situation juridique établie, l'avant projet permet aux tiers qui ont à souffrir de l'exercice de ces actions d'en prévenir les effets en procurant l'exécution, et ce droit leur est ouvert tant que la décision prononçant la résolution n'est pas passée en force de chose jugée (art. 13).

Mais certains droits et actions ne peuvent faire l'objet d'une inscription immédiate au livre foncier parce que ces droits ne sont pas immédiatement exigibles et ces actions immédiatement recevables. Ils devront être conservés provisoirement par une prénotation au livre foncier et si cette prénotation n'a pas été faite, ces droits et actions ne pourront être exercés au préjudice des tiers. Il en est ainsi, par exemple, pour l'action en réduction d'une libéralité pour cause d'atteinte à la réserve héréditaire, pour l'action en redressement d'un partage d'ascendant pour les causes prévues aux articles 1078 et 1079 du Code civil où le droit d'agir en réduction de la libéralité ou en redressement du partage ne naît qu'au décès du donateur ou de l'ascendant (art. 15).

On peut donc poser, en principe, que toutes les actions susceptibles de créer une cause d'éviction à l'égard des tiers ne peuvent être exercées à l'encontre de ces tiers si elles n'ont pas fait l'objet soit d'une inscription, soit d'une prénotation au livre foncier suivant la distinction que nous venons d'expliquer.

L'avant projet de la sous-commission juridique

du cadastre dans son art. 13, vise formellement l'action résolutoire résultant des art. 1184 et 1654 du Code civil et cet avant projet présente ceci de particulier qu'il ne rattache plus la publicité de l'action résolutoire à la publicité du privilège de vendeur comme le fait l'art. 7 de la loi du 23 mars 1855. Cette action ne peut être conservée qu'au moyen d'une inscription qui lui est propre et qui est absolument distincte de l'inscription du privilège de vendeur ; il n'est pas pris d'inscription d'office ; pour que le droit de résolution soit conservé, il faut que la volonté de la partie intéressée se manifeste par une réquisition (1).

Mais l'avant projet est muet en ce qui concerne la folle enchère. Peut-être si jamais il fait l'objet d'une discussion devant le Parlement, quelqu'un proposera-t-il un amendement qui aura pour objet d'étendre l'art. 13 à la folle enchère. Il ne nous paraît pas douteux quant à nous, si la loi restait muette sur ce point, qu'on devrait néanmoins considérer cette action comme virtuellement comprise dans les termes généraux de l'art. 13.

Il semble absolument inadmissible que la sous-commission juridique du cadastre qui a voulu doter notre législation du système de publicité le plus large en ce qui concerne les transmissions immobilières et les actions susceptibles d'être une cause d'éviction pour les acquéreurs d'immeubles, ait

---

(1) Procès-verbaux des travaux de la sous-commission juridique, fascicule n° 2, p. 618.

voulu exclure la folle enchère du nombre de ces actions.

Nous concluons donc que l'avant projet actuel, s'il est voté par le Parlement tel qu'il a été adopté par la sous-commission juridique du cadastre, devra s'appliquer, une fois devenu loi, à la folle enchère. Cette action ne pourra être exercée à l'encontre des tiers si elle n'a pas fait l'objet d'une inscription préalable au livre foncier tout comme l'action résolutoire ordinaire.

§ II

Projet de loi sur la réforme du régime hypothécaire et sur la publicité des actes intéressant la propriété immobilière.

Le projet de loi sur l'institution des livres fonciers qui bouleverse complètement les principes de notre droit actuel et qui, nous l'avons vu, ne peut fonctionner qu'après la réfection préalable du cadastre, risquait pour ces deux raisons de ne jamais être voté.

Aussi Monsieur le Garde des Sceaux Darlan présentait-il le 27 octobre 1896 un projet de réforme hypothécaire qui, s'en tenant à l'organisation que lui fournit la législation actuelle : registre des inscriptions et registre des transcriptions avait simplement pour objet de corriger les principaux vices de cette organisation.

La loi du 23 mars 1855 ne soumet à la transcrip-

tion que les actes translatifs de propriété immobilière ou constitutifs de droits réels immobiliers qui sont en même temps des actes entre vifs et les jugements prononçant résolution, annulation ou rescision d'une transmission de propriété immobilière.

Elle ne s'applique pas aux transmissions de propriété à cause de mort, ni aux actes considérés comme purement déclaratifs de droit, tels que le partage et la licitation faite au profit d'un co-indivisaire.

Le projet du Gouvernement a pour objet de généraliser la transcription en matière immobilière et de l'étendre à tous les actes et jugements qui peuvent intéresser la propriété des immeubles.

Il embrasse les actes prévus par la loi de 1855 et ceux que cette loi avait laissés en dehors de ses dispositions.

Aux termes de l'article premier du projet, « sont rendus publics par la transcription au Bureau des hypothèques de la situation des biens : tous actes et conventions *entre vifs* à titre gratuit ou à titre onéreux et tous jugements ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit immobilier. »

Aux termes de l'art. 3, « sont aussi rendues publiques les mutations par *décès* de droits réels immobiliers par la transcription soit de l'acte constitutif ou déclaratif de la transmission de propriété, soit de la déclaration faite au Bureau de l'Enregistrement. »

Ce projet soumet également à l'obligation de la publicité les actions susceptibles d'être une cause d'éviction pour les tiers. « L'action en résolution de tout acte soumis à la transcription ne produit d'effets à l'égard des tiers que si la cause de résolution a été mentionnée dans l'extrait de l'acte transcrit au Bureau des hypothèques (art. 7). »

Ces trois dispositions sont presque identiques à celles que nous avons déjà vues ci-dessus dans l'avant-projet de la sous-commission juridique du cadastre.

Comme cet avant-projet, le projet du Gouvernement permet aux tiers auxquels l'action en résolution serait opposable, d'en prévenir les effets tant que la décision prononçant la résolution n'est pas passée en force de chose jugée, en procurant l'exécution (art. 8).

Mais le projet du Gouvernement s'écarte du projet de la sous-commission juridique du cadastre et se rapproche de la loi du 23 mars 1855 quand il organise la manière d'inscrire l'action résolutoire.

Comme dans cette loi, la conservation de l'action résolutoire de l'art. 1654 du Code civil est intimement liée à la conservation du privilège de vendeur (art. 15) ; une seule inscription est suffisante pour conserver les deux ; seulement, tandis que d'après la loi de 1855 le vendeur conserve indéfiniment le droit de faire inscrire son privilège tant que l'immeuble n'est pas sorti du patrimoine de son acquéreur et qu'il conserve son privilège même

à l'égard des sous-acquéreurs à condition de le faire inscrire dans les quarante-cinq jours de la vente nonobstant toute transcription de la revente opérée dans ce délai ; d'après le projet Darlan, le vendeur ne conserve son droit de préférence vis-à-vis des créanciers de l'acquéreur et son droit de suite vis-à-vis de ses sous-acquéreurs qu'à la condition de faire inscrire son privilège dans les trente jours de l'acte de vente (art. 15, al. 3).

Enfin, le projet Darlan dit formellement que l'action en folle enchère, tout comme l'action résolutoire, ne peut être exercée après la péremption de l'inscription du privilège (art. 15, al. 4).

Ce projet considère le fol enchérisseur comme un acheteur ordinaire et l'action en folle enchère comme un cas particulier de l'action résolutoire ; par suite, il subordonne la conservation de ces deux actions aux mêmes conditions.

« Nous comblons par là, dit l'exposé des motifs, une lacune qui a toujours été une cause d'embarras dans les transactions immobilières et qui n'a dû provenir, selon nous, que d'une omission du législateur de 1855. »

Monsieur Thézard, rapporteur de ce projet au Sénat, critique cette innovation pour deux raisons (1) :

1° Quand une personne, dit-il en substance, s'est rendue adjudicataire d'un bien en justice, tous

---

(1) Thézard, Rapport sur le projet Darlan, p. 141, n° 94.

ceux qui veulent traiter avec elle doivent s'enquérir des conditions de son acquisition et rien ne leur est plus facile que de savoir si elle est ou non sous le coup d'une folle enchère ; cette dernière, si elle doit se produire, aura lieu fatalement à une date rapprochée de l'adjudication, car les délais de paiement sont toujours très brefs. Nulle surprise n'aura donc lieu au détriment des ayants-cause du fol enchérisseur ;

2° Si on admet, ajoute-t-il, que les tiers pourront invoquer le défaut de transcription, cette solution va être un encouragement à la fraude. On verra le fol enchérisseur se hâter de consentir des droits à des tiers avant cette transcription, et le précédent propriétaire et ses ayants-droit ne pourront faire tomber ces constitutions de droit réel qu'en démontrant la mauvaise foi des sous-acquéreurs, ce qui leur sera parfois difficile, sinon impossible.

Ces deux raisons ne nous paraissent pas suffisantes pour combattre la disposition de l'art. 15 du projet du Gouvernement. Il peut être quelquefois très malaisé aux tiers qui traitent avec l'adjudicataire de s'enquérir des conditions de son acquisition et le paiement du prix d'adjudication ne se fait pas toujours dans des délais très brefs pour peu que des difficultés (contredits ou oppositions à l'ordonnance de clôture) viennent à se produire au cours de la procédure d'ordre ; certaines de ces procédures durent parfois cinq et six ans alors que l'on voit des vendeurs imposer à leurs ache-

teurs de gré à gré des délais bien moindres pour le paiement de leur prix. Une surprise est donc possible au détriment des ayants-cause du fol enchérisseur aussi bien qu'au détriment des ayants-cause de l'acquéreur de gré à gré.

Le deuxième argument de M. Thézard n'est pas plus prenant et semble plutôt s'adresser à la brièveté du délai accordé au vendeur pour opérer l'inscription de son privilège. Que l'on impose s'il le faut à l'adjudicataire l'obligation de faire transcrire son titre dans un délai plus long : deux ou même trois mois par exemple, délai pendant lequel aucune inscription ne pourra être prise de son chef au détriment du privilège de vendeur et les collusions frauduleuses que redoute Monsieur Thézard ne se produiront pas. Le vendeur, en effet, ou ses créanciers lorsqu'ils verront que le délai accordé à l'adjudicataire pour faire transcrire le jugement d'adjudication, est sur le point d'expirer, se hâteront de faire opérer eux-mêmes cette transcription si elle n'a pas déjà été faite.

Nous estimons donc que le projet du Gouvernement contenait une heureuse innovation en assimilant l'action en folle-enchère à l'action résolutoire au point de vue de l'inscription à prendre pour la rendre opposable aux tiers.

Mais le Sénat ne fut pas de cet avis et adopta purement et simplement la manière de voir de Monsieur Thézard. Il maintint le principe que l'action résolutoire ne pouvait être exercée au préjudice des tiers contre lesquels le privilège de ven-

deur ne pouvait avoir d'effet (1), porta de trente à soixante jours à compter de l'acte de vente, le délai accordé au vendeur pour inscrire son privilège et pour conserver aussi bien son droit de préférence vis-à-vis des créanciers de l'acquéreur (2) que son droit de suite vis-à-vis des sous-acquéreurs (3), mais resta muet sur l'action en folle enchère, marquant ainsi nettement sa volonté de repousser toute assimilation de cette action avec l'action résolutoire.

Le texte voté par le Sénat a été renvoyé à la commission de législation civile et criminelle de la Chambre des députés.

Cette commission a adopté purement et simplement le texte du Sénat en ce qui concerne la déchéance du droit d'exercer l'action résolutoire après l'extinction du privilège de vendeur, et en ce qui concerne l'obligation d'inscrire ce prvilège dans les soixante jours de l'acte de vente pour la conservation du droit de préférence et du droit de suite (4).

Mais la commission de la Chambre se sépare du Sénat et revient à l'innovation proposée par Monsieur Darlan en ce qui concerne la folle enchère. Elle propose d'ajouter à l'art. 733 du Code de

---

(1) Texte du Sénat, Chap. I, art 12 et chap II, art. 4.

(2) Chap. II, art. 4.

(3) Chap. I, art. 11, alinéa 2.

(4) Première partie, art. 11 et 12 ; 2e partie, art. 2108 et 2109.

procédure civile un deuxième alinéa ainsi conçu : « Toutefois, la folle enchère ne pourra être poursuivie que si le privilège de vendeur a été légalement conservé. »

« Lorsqu'il n'y a plus d'inscription du privilège, dit Monsieur Violette, rapporteur du projet de loi à la Chambre (1), les tiers doivent en inférer que le vendeur est payé, il ne devrait plus y avoir droit de folle enchère. Or, c'est une erreur actuellement puisque le droit de folle enchère se prescrit par trente ans ; bien que le vendeur ait laissé périmer son inscription, il a le droit de pratiquer la folle enchère. C'est un péril incontestable. Il est possible d'éviter ce péril en décidant que le droit de pratiquer la folle enchère n'est ouvert qu'à un vendeur qui a conservé son privilège conformément aux lois. L'inscription avertit les tiers que le vendeur n'est pas payé, donc qu'une folle enchère est possible. L'inscription disparaît-elle, les tiers doivent croire que le vendeur est payé, ils ont donc le droit de ne plus se défier d'une folle enchère. Tant pis pour le vendeur ; il n'avait qu'à être diligent. »

Et poussant son souci d'avertir dans tous les cas les tiers qu'une folle enchère est possible, la commision de la Chambre et Monsieur Violette

---

(1) Voir Violette, Rapport supplémentaire sur le projet de loi relatif à la réforme du régime hypothécaire, p. 45 n° 48.

proposent même d'ajouter à l'art. 733 le troisième alinéa suivant :

« La procédure de folle enchère ne pourra être poursuivie contre un adjudicataire colicitant qu'en vertu d'une clause formelle du cahier des charges. Cette clause devra à peine de nullité être mentionnée en marge du jugement d'adjudication dans les quinze jours de son enregistrement. Elle devra dans le même délai et sous la même pénalité être l'objet d'une inscription qui devra être renouvelée tous les dix ans. »

La première partie de cette disposition contient une confirmation pure et simple du système adopté par la majeure partie de la jurisprudence en ce qui concerne le droit de poursuivre la folle enchère contre un colicitant ; ce droit ne peut exister qu'en vertu d'une clause formelle du cahier des charges (1).

Dès lors, en cas d'adjudication prononcée au profit d'un colicitant, les tiers qui traitent avec ce colicitant peuvent ne pas se préoccuper de l'action en folle enchère, même si le privilège de vendeur a fait l'objet d'une inscription, puisqu'ils savent que la folle enchère n'est pas possible à cause de l'effet déclaratif du partage.

Si, par dérogation au principe de l'art. 883 du Code civil, les parties colicitantes conviennent que la folle enchère pourra être poursuivie contre un

---

(1) Voir ci-dessus, chap. I, section II, 3e système.

adjudicataire même colicitant, il devient alors nécessaire de faire connaître cette clause aux tiers ; aussi la Commission de la Chambre impose-t-elle dans ce cas l'obligation de prendre une inscription spéciale pour conserver l'action en folle enchère.

Nous sommes heureux de voir la commission de la Chambre revenir aux sages dispositions du projet du Gouvernement et même les compléter ; nous souhaitons ardemment, dans l'intérêt de la facilité et de la sécurité des transactions immobilières, voir passer ces dispositions dans un texte de loi.

CHAPITRE V

PROCÉDURE

Nous diviserons l'étude de la procédure en trois sections. Dans une première section nous étudierons la procédure simple non compliquée d'incidents, dans une deuxième section nous passerons en revue les divers incidents qui peuvent se produire au cours de cette procédure ; la troisième section sera consacrée à l'étude des voies de recours.

Section I. — *Procédure sans incidents*

I. — Compétence

Le Tribunal compétent pour connaître de la folle enchère est celui devant lequel a été faite la première vente (1). C'est là évidemment une règle rationnelle. La folle enchère, en effet, n'est qu'un

(1) Bicche v° folle enchère, n° 35. Cheauveau sur Carré, q. 2926, novies. Dall. Rép., loc. cit. n° 1854. Cass. 12 mars 1833 et 9 janvier 1834 (Dall. n° 1854).

incident des ventes judiciaires ; il en résulte qu'elle doit être portée devant le Tribunal qui a déjà connu de la vente à suite de laquelle cet incident se produit.

Mais nous avons vu que les ventes judiciaires autres que celles à suite de saisie-immobilière et celles à suite de surenchère sur aliénation volontaire pouvaient avoir lieu indifféremment à la barre du Tribunal devant un juge commis pour recevoir les enchères ou devant un notaire (proc. civ., art. 954). Au cas de folle enchère à suite de ces ventes, ni le juge-commissaire, ni le notaire ne sont compétents pour en connaître. L'art. 964 alinéa 3 dit formellement que la vente sera portée devant le Tribunal, car le législateur considère que dans ce cas la vente prend le caractère d'une vente par expropriation.

Mais une difficulté naît de la rédaction un peu obscure de cet article.

Quel est le Tribunal compétent ?

Pas de difficulté si la vente a été faite devant un juge ou devant un notaire de l'arrondissement du Tribunal qui a ordonné la vente ; ce ne peut être que ce Tribunal qui doit connaître de la folle enchère.

Mais supposons que la vente ait eu lieu devant un notaire commis en dehors de l'arrondissement.

Suivant un *premier système,* c'est le Tribunal dans le ressort duquel se trouve le notaire commis qui est compétent, car, disent les partisans de ce système, si le Tribunal qui a ordonné la vente a

estimé que cette vente serait plus productive faite en dehors de son ressort on ne voit pas pourquoi la revente sur folle enchère devrait avoir lieu devant un Tribunal qui s'est en quelque sorte dessaisi (1).

Suivant un *deuxième système,* c'est toujours le Tribunal qui a ordonné la vente qui doit connaître de la folle enchère. En effet, dit-on, le notaire n'avait été délégué que pour une opération déterminée ; du moment que cette délégation cesse sur les autres points, il faut revenir au Tribunal qui avait délégué ses pouvoirs (2).

Nous nous rangeons quant à nous à cette deuxième opinion car nous estimons qu'on ne peut pas étendre au Tribunal du ressort du notaire une délégation faite à ce notaire seulement.

II. — Délais et Prescription

L'action en folle enchère n'étant soumise à aucune prescription spéciale par la loi, la prescription trentenaire édictée par l'art. 2262 du Code civil

---

(1) En ce sens, Bordeaux, 15 mars 1850. Journ. des av., t. LXXVII, p. 128. Bioche, v° Vente sur folle enchère n°s 36 et 104. Cheauveau sur Carré, q. 2503. Quinquies.

(2) En ce sens, jugement Saint-Omer, 9 octobre 1858, Jour. av. t. LXXXIV, p. 377. Dissertation, Petit rapp. Journ. des av., t. LXXVII, p. 301.

qui est la prescription de droit commun, est la seule possible (1).

Le délai de trente ans court évidemment du jour où naît l'action en folle enchère. Par exemple : au cas de non paiement des frais de poursuite, ce délai commence à courir le vingt et unième jour de l'adjudication ; au cas de non paiement du prix, il court du jour de la délivrance des bordereaux de collocation s'il y a eu ordre, ou du jour de la clôture définitive des opérations de partage s'il y a eu liquidaton amiable devant notaire.

La prescription trentenaire s'applique alors même que la créance primitive de par sa nature soit soumise à une de ces courtes prescriptions édictées par les articles 2271 et suivants du Code civil. L'effet de l'adjudication est absolument le même que celui d'une condamnation en justice ; la prescription trentenaire est substituée à toute autre prescription.

Quant au délai à partir duquel la folle enchère peut être poursuvie, il varie suivant les cas.

Il est de vingt jours à compter de l'adjudication pour l'inexécution des clauses et conditions du cahier des charges qui doivent être remplies avant la délivrance du jugement d'adjudication (Cod. proc. civ., art. 713), de trois jours pour celles qui doivent être remplies après cette délivrance (Cod.

---

(1) Cass. 12 mars 1833, Journ. av., t. XLVII, p. 417. Cheauveau sur Carré, q. 2426, Quinquies. Dall. verb. cit. n° 1853. Bioche verb. cit., n° 19.

proc. civ., art. 733) et ce délai court de la sommation signifiée à l'adjudicataire d'avoir à remplir ces clauses et conditions ; enfin, il est de trois jours à compter de la signification du bordereau pour le défaut de paiement du prix. Ces délais sont généralement considérés comme des délais francs (1).

III. — Formalités préliminaires

Ces formalités varient suivant que la folle enchère est poursuivie avant la délivrance du jugement d'adjudication, après cette délivrance mais avant la clôture de l'ordre, après la clôture de l'ordre.

1er cas. — *La folle enchère est poursuivie avant la délivrance dujugement d'adjudication.* — Ce cas est prévu par l'art 734 du Code de procédure civile. Aux termes de cet article « celui qui poursuivra la folle enchère se fera délivrer par le greffier un certificat constatant que l'adjudicataire n'a point justifié des conditions exigibles de l'adjudication. » Si la vente a eu lieu devant notaire, c'est évidemment le notaire qui délivrera ce certificat aux lieu et place du greffier (Cod. proc. civ., art. 964, al. 3).

Dans la pratique, avant de requérir du greffier

---

(1) En ce sens. Bioche v° folle enchère, n° 49. Garsonnet. Procédure civile.

ou du notaire la délivrance du certificat, on fait toujours signifier à l'adjudicataire une sommation d'avoir à justifier de l'accomplissement des clauses et conditions exigibles de l'adjudication qui vaut mise en demeure ou encore on fait signifier cette sommation après la délivrance du certificat et en donnant copie de ce dernier en tête de l'exploit (1).

La loi en exigeant la délivrance du certificat suppose qu'il s'agit d'une condition dont l'accomplissement peut être constaté par le greffier. S'il s'agit d'une toute autre condition on procédera comme il va être expliqué au deuxième cas.

2e cas. — *La folle enchère est poursuivie après la délivrance du jugement d'adjudication, mais avant la clôture de l'ordre.* — Quoique la loi n'ait pas prévu ce cas, tout le monde est d'accord pour admettre la possibilité de la folle enchère au cours de cette période de la procédure de vente. Il y a lieu de la poursuivre par exemple : parce que l'adjudicataire n'a pas consigné son prix ou n'a pas fourni la caution qui lui était imposée par le cahier des charges ou bien parce qu'il a détérioré les immeubles à lui adjugés, ou enfin parce qu'il n'a pas fait assurer ces immeubles comme le cahier des charges l'y obligeait. Mais du silence de la loi naît une controverse sur le point de savoir com-

(1) Voir Cheauveau sur Carré, q. 2428 *bis*, Dall. verb. cit., n° 1855.

ment doit s'engager la procédure de folle enchère.

Suivant un *premier système,* le poursuivant devrait requérir une seconde grosse du jugement d'adjudication et la signifier à l'adjudicataire avec commandement d'exécuter ses obligations (1).

Le jugement d'adjudication, disent les partisans de ce système, est le titre qui constate les obligations de l'adjudicataire puisqu'il n'est pas autre chose que la copie du cahier des charges dressé pour régir la vente ; c'est donc ce titre qu'il faut signifier à l'adjudicataire en faute avec commandement d'avoir à s'exécuter à peine de folle enchère.

Suivant *un deuxième système* que nous adoptons, ce n'est pas la grosse du jugement d'adjudication que l'on doit signifier à l'adjudicataire, la loi ne l'a pas voulu, car la délivrance d'une seconde grosse entraînerait des frais considérables. On signifiera à l'adjudicataire une simple sommation par acte extrajudiciaire d'avoir à justifier de l'accomplissement des conditions exigibles de son adjudication et s'il ne satisfait pas à cette sommation, on poursuivra contre lui la folle enchère trois jours après (2).

---

(1) En ce sens. Pigeau, comm., t. II, p. 389. Cheauveau sur Carré, q. 2428. Lachaize, op. cit., t. II, p. 460. Bioche, v° folle enchère, n° 38. Garsonnet, op. cit., t. IV, p. 411. Trib. Seine, 27 septembre 1849. Jour. av., t. LXXVII, p. 593. Cass. Req., 30 octobre 1893. D. P. 94 1-281. Voir aussi sous cet arrêt la note G'anan.

(2) En ce sens. Dall. Rép. v° vente pub. d'imm. n° 1857

Cas particulier. — Si la folle-enchère est poursuivie pour défaut de transcription du jugement d'adjudication dans les quarante-cinq jours de sa date, le poursuivant n'aura qu'à requérir du conservateur un certificat constatant l'inaccomplissement de cette formalité et le signifier à l'adjudicataire avec sommation d'avoir à opérer cette transcription dans le délai de... à défaut de quoi la folle enchère sera poursuivie contre lui (1).

3e *cas.* — *La folle enchère est poursuivie après la délivrance des bordereaux de collocations.* — L'art. 735 du Code de procédure civile prévoit ce cas : le poursuivant fera signifier son bordereau de collocation à l'adjudicataire avec commandement de payer les causes de ce bordereau — principal et intérêts de droit. Cette signification du bordereau est absolument indispensable et ne pourrait être remplacée par la signification des titres de créance du poursuivant (2), ni par la signification d'un certificat délivré par le greffier constatant l'inaccomplissement des conditions postérieures à l'adjudication (3). Enfin, il n'est nécessaire que de signifier le bordereau à l'adju-

---

et Dall. Rép. Sup. *eodem verbo* n° 424 Rousseau et Laisnay, *eod. verb.*, n° 1283. Cass. 31 décembre 1883. D. P. 84-1-250. Req. 2 janvier 1884. D. P. 84-1-311.

(1) En ce sens. Dall. Rép. verb. cit., Sup., n° 424 Chauveau sur Carré, q. 2428. Garsonnet, op. cit, t. IV, p. 411.

(2) Garsonnet, op. cit, t. IV, p. 410.

(3) Cass. 17 juin 1863. Sirey 63-1-481.

dicataire même lorsque la folle enchère est poursuivie contre un tiers détenteur et, dès lors, si l'exploit signifié au tiers détenteur l'est purement et simplement sans contenir une copie du bordereau de collocation, cette signification est suffisante (1).

Cas particulier. — La loi dans l'art. 735 vise le cas où l'adjudicataire est tenu de payer son prix à suite d'un ordre et en vertu d'un bordereau de collocation délivré contre lui. Or, d'autres cas peuvent se présenter : Il peut se faire par exemple, en cas de vente de biens dépendant d'une succession bénéficiaire ou de vente par licitation, qu'au lieu d'un ordre, on se trouve en présence d'un état liquidatif dressé par un notaire ; même au cas de saisie-immobilière, s'il y a moins de quatre créanciers inscrits, l'ordre se fait à l'audience et il n'y a pas de délivrance de bordereaux. Dans ces deux cas, le poursuivant fera signifier à l'adjudicataire soit la grosse de l'état liquidatif, soit la grosse du jugement portant règlement de l'ordre à l'audience, avec commandement de payer.

IV. — Publicité

Trois jours après la délivrance du certificat ou trois jours après la signification de la sommation d'avoir à justifier de l'accomplissement des clau-

---

(1) En ce sens. Toulouse, 5 janv. 1899. D. P. 1901-2-94.

ses et conditions de l'adjudication ou de la signification du bordereau, on peut procéder à l'apposition des placards. Nous disons « on peut apposer les placards trois jours après », mais on n'est pas obligé de le faire ; la loi n'a pas voulu imposer au poursuivant l'obligation d'accomplir cette formalité le quatrième jour ; il peut attendre un plus long délai, sauf aux autres parties intéressées à se faire subroger aux poursuites au cas où elles estimeraient que le premier poursuivant se montre négligent.

On voit par là avec quelle rapidité se déroule la procédure de revente sur folle enchère : il n'y a pas lieu de dresser un nouveau cahier des charges ; la revente se fait sur l'ancien et on ne peut apporter de modifications à cet ancien cahier des charges que du consentement de toutes les parties intéressées (1).

Par application de ce principe, il a été jugé que la revente sur folle enchère porte exactement sur tous les immeubles tels qu'ils sont désignés au cahier des charges et tels qu'ils ont été adjugés au fol enchérisseur, quoique les placards aient indiqué qu'il n'était mis en vente que partie de ces biens et, dès lors, il a été jugé que l'adjudicataire sur folle enchère peut demander à être mis en possession de tous les immeubles ayant fait l'objet de la première vente (2).

---

(1) En ce sens. Bioche v° folle enchère, n° 52. Cheauveau sur Carré, q. 2428. Sexies. Garsonnet, op. cit., t. IV, p. 406.

(2) Toulouse, 3 juin 1891 (*Gaz. Midi*, 28 juin 1891).

Tout le monde admet, néanmoins, l'adjonction de deux nouvelles clauses à l'ancien cahier des charges.

1° La clause ayant pour objet de baisser la mise à prix si l'immeuble, depuis la première adjudication, a perdu de sa valeur ;

2° La clause ayant pour objet d'obliger l'adjudicataire sur folle enchère à payer les intérêts de son prix depuis le jour de la première vente (1).

Il n'est pas non plus signifié aux créanciers inscrits de nouvelles sommations d'avoir à prendre communication du cahier des charges, et il n'y a pas non plus lieu de prendre un nouveau jugement de lecture et publication de ce cahier des charges.

On passe donc immédiatement à l'apposition des placards.

Ces placards doivent contenir les mentions prescrites par l'art. 696 Code proc. civ., si la folle enchère est poursuivie à suite d'une vente par expropriation forcée ou celles prescrites par l'art. 958 du même Code, si elle est poursuivie à suite d'une vente de biens de mineurs ou assimilés ; on y ajoutera les noms, prénoms, profession, domicile du fol enchérisseur, le montant de la première adjudication, une mise à prix faite par le poursuivant

---

(1) En ce sens. Bioche, verb. cit., n° 52. Cheauveau sur Carré, q. 2428 Sexies. Garsonnet, op. cit., t. IV, p. 406. Req. 17 août 1853. D. P. 54-1-382.

et les jour, lieu et heure de la nouvelle adjudication (Proc. civ., art. 735, *in fine*).

Il y a controverse sur le point de savoir *en quels lieux les placards doivent être apposés.*

L'art. 735 précité se réfère à l'art. 699 qui prescrit l'apposition des placards à la porte du saisi, à la principale place de la commune, aux portes de la mairie et du tribunal du domicile du saisi.

Mais que faut-il entendre par saisi dans une revente sur folle enchère ?

Est-ce le débiteur saisi initial, est-ce le fol enchérisseur ?

Un premier système applique à la lettre l'art. 699 du Code de procédure civile. Du moment, disent ses partisans, que l'art. 735 se réfère à l'art. 699, il n'y a qu'à appliquer cet article littéralement ; l'apposition des placards devra donc être faite au domicile du débiteur saisi, et il est inutile de le faire au domicile du fol enchérisseur (1).

Suivant un *second système,* certains auteurs estiment, au contraire, que dans une revente sur folle enchère, le véritable saisi est le fol enchérisseur, puisque c'est lui que l'on dépossède de l'immeuble qu'il vient d'acquérir ; dès lors, les placards doivent obligatoirement être apposés à la porte du domicile du fol enchérisseur, à la principale place

---

(1) En ce sens. Cheauveau sur Carré. q. 2428 quater Cass., 2 janvier 1884. D. P. 84-1-315. Toulouse, 5 août 1896. D, P. 97-2-95.

de sa commune et aux portes de la mairie et du tribunal de son domicile ; et cette apposition n'est pas nécessaire au domicile du saisi, puisque ce dernier n'est actuellement plus intéressé à la procédure et que, par suite, il n'est plus besoin de frapper son attention par de nouvelles affiches (1).

Nous estimons, quant à nous, que cette apposition doit être faite à la fois aux deux domiciles : au domicile du saisi, parce qu'il est faux de dire que ce dernier n'a plus aucun intérêt à la poursuite, car alors pourquoi l'art. 736 Cod. proc. civ. exigerait-il qu'on lui signifie le jour de la nouvelle adjudication ; au domicile du fol enchérisseur, parce que c'est contre lui que se fait la vente et qu'il y a lieu d'attirer son attention sur cette vente par des affiches (2).

En même temps qu'il est apposé des placards, il est fait une insertion dans un journal d'annonces légales, conformément à l'art. 696 du Code de procédure civ. (3).

Le délai entre les affiches et annonces d'une part et l'adjudication d'autre part, doit être de quinze jours au moins et de trente jours au plus (Cod. proc. civ., art. 735 *in fine*).

---

(1) En ce sens. Dall. Rép. v° vente pub. d'imm. n°s 1864 et 1865. Bioche v° vente sur folle enchère, n° 61.

(2) En ce sens. Garsonnet, op. cit., t. IV, p. 407, note 22.

(3) Cette insertion doit être faite à peine de nullité dans le journal où ont été faites les insertions antérieures relatives à la même vente (Cod. proc. civ., art 696, in fine).

V. — Sommation au Saisi et au fol Enchérisseur

Quinze jours au moins avant l'adjudication, signification doit être faite des jour, lieu et heure de cette adjudication à la partie saisie et au fol enchérisseur (Cod. proc. civ., art. 736).

En principe, cette signification doit être faite à leur avoué, s'il y en a un de constitué pour chacun d'eux. En ce qui concerne la partie saisie, elle n'a généralement pas d'avoué ; la signification doit alors lui être faite à son domicile réel, et il a été jugé que la signification faite à son domicile était valablement faite après son décès, si ce décès n'avait pas été notifié (1).

En ce qui concerne le fol enchérisseur, il a toujours un avoué, à moins que les enchères n'aient été reçues par un notaire dans les ventes de biens de mineurs ou assimilées. Dans ce cernier cas, la signification prescrite par l'art. 736 devra être faite au domicile réel ; elle devra être pareillement faite au domicile réel si l'avoué du poursuivant est en même temps l'avoué du fol enchérisseur. Il a, en effet, été jugé que l'avoué, représentant dans ce cas deux parties qui ont un intérêt absolument distinct, ne devait sacrifier aucun de ces intérêts, qu'il était tenu de faire parvenir au fol enchérisseur toutes les significations qui l'intéressaient et que, par

---

(1) Cass., 11 janvier 1904. D. P. 1904 1-363

suite, il devait faire ces significations au domicile réel de ce dernier (1). Un arrêt est même allé plus loin et a déclaré que le fait, pour un avoué, de poursuivre la folle enchère contre son propre client adjudicataire mettait fin au mandat de cet avoué vis-à-vis de ce dernier (2).

La signification doit encore être faite au domicile réel du fol enchérisseur lorsque son avoué est décédé ou a cessé ses fonctions (3).

Pour en terminer avec cette question, qui, d'ailleurs, présente peu d'intérêt, nous dirons que l'on admet presque unanimement que la signification prescrite par l'art. 736 peut être faite au domicile élu comme au domicile réel (4).

VI. — Adjudication

L'adjudication se fait suivant les règles prescrites au titre de la saisie immobilière. La vente ayant toujours lieu à l'audience du tribunal, le ministère des avoués est indispensable pour toute personne qui veut faire des offres (Cod. proc. civ., art. 705). Si le montant de la mise à prix n'est pas couvert, celui qui poursuit la folle enchère reste

---

(1) Aix, 5 mai 1870. D. P. 72-2-139.

(2) Agen, 22 février 1900. D. P. 1900-2-438.

(3) En ce sens. Dall. Rép. vente pub. d'immeubles, n° 1869.

(4) Cheauveau sur Carré. q. 2429 *ter*. Garsonnet, op. cit., t. IV, p. 408, note 24.

adjudicataire sur cette mise à prix (art. 706). L'avoué dernier enchérisseur, peut immédiatement déclarer à l'audience le nom de la personne pour laquelle il s'est porté adjudicataire, si cette personne est présente, sinon il ne peut se faire déclarer adjudicataire que sous réserve d'élire command et, dans ce cas, il doit faire sa déclaration de command au greffe dans les trois jours de l'adjudication (art. 707).

Les règles de l'art 711, relatives aux personnes qui ne peuvent pas prendre part aux enchères, sont applicables. C'est ainsi que les avoués ne peuvent pas faire d'offres pour les membres du tribunal devant lequel se poursuit la vente ; que l'avoué qui poursuit la folle enchère ne peut se rendre personnellement adjudicataire ; qu'il est interdit de se porter adjudicataire pour des personnes notoirement insolvables, pour le saisi et pour le fol enchérisseur, ce dernier devenant partie saisie dans la revente sur folle enchère.

L'adjudication faite au profit du fol enchérisseur, soit directement, soit par personnes interposées, est donc nulle. Il a été jugé à cet égard que lorsqu'une personne qui s'était rendue adjudicataire sur folle enchère avait ensuite revendu l'immeuble acquis au fol enchérisseur, l'adjudication n'était pas forcément nulle. L'opération est en principe valable, car rien n'interdit à un adjudicataire sérieux de revendre l'immeuble acquis au fol enchérisseur soit avant l'adjudication pour le cas où il resterait adjudicataire, soit après l'adju-

dication. Tout dépendra des circonstances : Si l'adjudicataire est solvable, l'opération doit être valable, car les personnes intéressées à ce que le prix d'adjudication soit payé n'ont rien à craindre ; si, au contraire, la solvabilité de l'adjudicataire est douteuse, l'adjudication devra être annulée, car alors il faut déjouer tout concert frauduleux qui aurait pour effet de perpétuer le fol enchérisseur dans la possession de l'immeuble dont il ne peut payer le prix.

Les juges du fond seront souverains pour apprécier ces circonstances et pour prononcer, s'il y a lieu, la nullité de l'adjudication (1).

Section II. — *Incidents.*

Nous avons étudié dans la précédente section la procédure normale au cours de laquelle aucune difficulté ne s'était produite ; nous allons maintenat passer en revue les différents incidents qui peuvent naître au cours des diverses phases de cette procédure.

I. — Opposition à la délivrance du certificat

Nous avons vu que la loi impose à quiconque veut poursuivre la folle enchère avant la délivrance du jugement d'adjudication, l'obligation de se

---

(1) Cass. Req., 6 août 1883. D P. 84-2-328.

faire délivrer par le greffier un certificat constatant l'inaccomplissement des conditions exigibles. Mais l'adjudicataire, s'il estime que la folle enchère est indûment poursuivie contre lui, peut faire opposition à la délivrance de ce certificat, par exemple, s'il estime qu'on veut lui faire payer des frais qui ne sont à sa charge ni en vertu du cahier des charges, ni en vertu d'un jugement quelconque.

Cette opposition peut être faite soit par acte extra-judiciaire, soit par acte d'avoué à avoué, soit par déclaration au greffe ; mais dans les deux premiers cas, il y aura lieu de signifier l'opposition à la fois à l'avoué poursuivant et au greffier, car sans cela ce dernier, ignorant cette opposition, passerait outre à la délivrance du certificat.

Le président du tribunal statue sur l'incident en état de référé.

Comment est-il saisi ?

On ne saurait appliquer ici l'art. 718 relatif aux incidents de la saisie immobilière, qui prescrit d'intenter l'action par simple acte d'avoué à avoué ; le ministère des avoués n'étant pas indispensable en matière de référé, le président sera saisi par voie d'assignation signifiée à personne ou à domicile (1).

De ce que le président statue en état de référé, il résulte que son ordonnance est exécutoire par

---

(1) En ce sens. Cheauveau sur Carré q. 2427. Dall Rép. v° vente pub. d'imm., n° 1873. Contra. Garsonnet, op. cit., t. IV, p. 406.

provision et qu'elle ne peut être attaquée par la voie de l'opposition au cas où l'une des parties a fait défaut, mais elle peut être attaquée par la voie de l'appel dans la quinzaine du jour de sa notification (Proc. civ., art. 809).

Il est généralement admis que le président peut accorder un délai modéré à l'adjudicataire pour lui permettre d'accomplir les clauses et conditions de son adjudication (1).

Les parties intéressées à former opposition à la délivrance du certificat ne peuvent se pourvoir par la voie du référé qu'avant cette délivrance. Après la délivrance, le juge des référés est incompétent, et l'adjudicataire qui voudrait faire juger qu'on poursuit indûment la folle enchère contre lui, devrait assigner le poursuivant en nullité de la procédure devant le tribunal tout entier. Il pourrait également prévenir les poursuites en donnant avenir au poursuivant devant le tribunal pour faire juger que la délivrance du certificat lui a été faite à tort, que par suite, ce certificat doit être considéré comme nul et non avenu et qu'il ne pourra passer outre aux poursuites de folle enchère. Seulement, sauf le cas où le certificat aurait été délivré prématurément par le greffier, l'adjudicataire qui se trouve en faute de ne pas avoir fait opposition en temps voulu devra supporter les frais de l'instance qu'il nécessite par sa négligence (2).

---

(1) Voir Labori. Droit français, v° folle enchère, n° 64 et les arrêts y rapportés.

(2) En ce sens. Cheauveau sur Carré, q. 2427.

II. — Concurrence dans la poursuite

Nous avons vu ci-dessus (1) qu'au cas où la folle enchère est poursuivie à la fois à la requête de plusieurs parties intéressées, il y a lieu d'appliquer par voie d'analogie l'art. 719 du Code de procédure civile : la poursuite appartient à l'avoué porteur du titre le plus ancien, et lorsque les titres portent la même date, à l'avoué le plus ancien ; toutefois, lorsque parmi les avoués poursuivants se trouve celui qui a fait la première vente, c'est à ce dernier que la poursuite doit appartenir.

Mais si les parties ne parviennent pas à s'entendre amiablement, qui tranchera la difficulté ?

Certains estiment que ce doit être le président du tribunal par voie de référé ; car, disent-ils, le premier acte de la procédure de folle enchère étant la délivrance du certificat, c'est le président qui doit trancher les difficultés que cette délivrance peut faire naître, conformément aux dispositons de l'art. 734 du Code de procédure civile (2).

D'autres, à l'opinion desquels nous nous rangeons, estiment que ce doit être le tribunal tout entier, car on ne peut étendre la compétence du président, résultant de l'art. 734, qui est toute

---

(1) Chap. III, in fine.

(2) En ce sens. Bioche, vente d'imm., n° 604 et vente sur folle enchère, n° 30. Cheauveau sur Carré, q. 2426 *ter*.

exceptionnelle à des cas non prévus par cet article. Et d'ailleurs, quand la folle enchère est poursuivie après la délivrance du jugement d'adjudication où le premier acte de la procédure est une sommation ou un commandement, comment attribuer compétence au président ? Dans ces cas, évidemment, on ne peut pas dire qu'il y ait difficulté sur la délivrance du certificat (1).

Supposons maintenant qu'un adjudicataire se trouve à la fois poursuivi par un créancier du saisi qui exerce contre lui l'action hypothécaire, et par un autre créancier de ce même saisi qui exerce contre lui la folle enchère (2). Auquel des deux devra-t-on donner la préférence ?

Au second selons-nous, car la folle enchère est la voie normale instituée par la loi contre les adjudicataires qui ne remplissent pas les conditions de leur adjudication et parce que, en outre, cette voie est plus rapide et moins coûteuse. Le saisi, qui a évidemment intérêt à ce que la réalisation de ses biens se fasse avec le moins de frais possible, pourra donc demander au tribunal de faire arrêter les poursuites de saisie immobilière pratiquées par le premier créancier contre son acquéreur.

---

(1) En ce sens. Dalloz, Rép., v° vente pub. d'immeubles, n° 1875.

(2) Nous avons vu, en effet, dans l'introduction de cet ouvrage que la folle enchère n'excluait pas les autres voies de droit données par la loi aux créanciers pour poursuivre le recouvrement de leur créance.

III. — Subrogation

Aux termes de l'art. 722 du Code de procédure civile, tout créancier du saisi, au cas de négligence, collusion ou fraude de la part du poursuivant, peut se faire subroger aux poursuites commencées par ce dernier.

Tout le monde est d'accord pour étendre l'application de cet article au fol enchérisseur (1). En effet, le créancier qui poursuit la folle enchère comme celui qui poursuit la saisie immobilière agit tant dans son intérêt personnel que dans l'intérêt des autres créanciers ; il est en quelque sorte le mandataire de ces derniers ; dès lors, s'il se rend coupable de fraude ou même de négligence dans l'exercice de son mandat, un autre créancier peut faire prononcer contre lui la déchéance de ce mandat et se faire mettre à son lieu et place pour continuer les poursuites.

Il a même été jugé que lorsque les créanciers se désistent de la poursuite à l'audience fixée pour l'adjudication, le tribunal peut, à cette même audience, prononcer la subrogation aux poursuites au profit d'un autre créancier et faire immédiate-

---

(1) Dall. Rép. verb. cit., n° 1876. Req. 8 juillet 1828 y rapporté. Pau, 7 janvier 1835 rapporté. Dall. Rep., loc, cit., n° 1876, note 2. Labori, Droit français, v° folle enchère, n° 77. Garsonnet, Procédure, t. IV, p. 409.

ment procéder à l'adjudication à la requête de ce créancier (1).

IV. — Demandes en nullité

Les formalités prescrites par les articles 734, 735, 736 et 737 qui font l'objet de la première section de ce chapitre le sont à peine de nullité (Proc. civ., art. 739, alinéa 1er).

Ces moyens de nullités sont proposés et jugés, comme il est dit en l'art. 729 du Code de procédure civile, c'est-à-dire qu'ils doivent être proposés à peine de déchéance trois jours au moins avant l'adjudication et qu'il est statué sur ces moyens le jour même de l'adjudication

On est généralement d'accord pour reconnaître que cette disposition s'applique non seulement aux nullités de forme, mais aussi aux moyens de fond (2), par exemple au moyen tiré du défaut de qualité du poursuivant (3), — du vice du titre en vertu duquel on poursuit la folle enchère, — du défaut de dénonciation de la clôture de l'ordre à l'avoué de l'adjudicataire (4).

---

(1) Req., 8 juillet 1828, rapp. Dall. Rep., loc. cit., n° 1878.

(2) Bioche, v° folle enchère, n° 82. Cheauveau sur Carré, q. 2431. Dall. Rép , verb. cit., n° 1879. Rouen, 15 juillet 1843, rapp. J. av., t. LXVIII, p. 186. Cass. 19 juillet 1858, rapp. D. 59-1-13. Contra. Orléans, 23 avril 1850, S. 52-2-201. Montpellier, 15 juin 1870 (Dall. Sup. verb. cit., n° 129).

(3) Req., 29 juillet 1873. D. P. 74-5-270.

(4) Bourges, 12 janvier 1876. D. P. 76-2 26.

En ce qui concerne les nullités de forme, il a été jugé que l'art. 739 s'applique même au moyen tiré de l'irrégularité de la signification du jour et de l'heure de l'adjudication au fol enchérisseur, lorsque, malgré cette irrégularité, ce dernier avait le temps de faire les diligences nécessaires pour s'opposer à la revente (1).

Le droit de demander la nullité appartient à la partie saisie et au fol enchérisseur qui devient en quelque sorte partie saisie dans la revente sur folle enchère.

On doit accorder ce même droit aux sous-acquéreurs du fol enchérisseur lorsque la folle enchère est en même temps poursuivie contre eux.

Si le moyen de nullité est admis par le tribunal, on doit recommencer la procédure au premier acte, c'est-à-dire à la délivrance du certificat, à la sommation ou au commandement signifiés au fol enchérisseur (2). On ne peut appliquer à notre espèce ni l'art. 728, ni l'art. 729 du Code de procédure puisqu'il n'y a pas de jugement de lecture en matière de folle enchère.

V. — Remise de l'adjudication

L'art 737 du Code de procédure édicte que l'adjudication pourra être remise conformément à l'art. 703 du même code, c'est-à-dire pour causes graves

---

(1) Cass. civ., 12 février 1896. D. P. 96-1-215.

(2) Cheauveau sur Carré, q. 2431 *bis*. Rousseau et Laisney, vente pub. d'imm., n° 1305.

et dûment justifiées : par exemple si le tribunal estime que, vu la grande valeur de l'immeuble mis aux enchères, une seule publicité n'a pas attiré assez d'amateurs, mais alors que l'art. 703 accorde le droit de demander le renvoi au poursuivant, à la partie saisie et aux créanciers inscrits, l'art. 737 n'accorde ce droit qu'au poursuivant.

Malgré les termes formels de ce dernier article, certains auteurs estiment que le droit de demander le sursis appartient aussi aux créanciers inscrits, lesquels, disent-ils, ont autant dintérêt que le poursuivant à ce que l'adjudication se fasse à des conditions avantageuses (15).

C'est là une opinion erronée, selon nous, qui jure avec les termes clairs et précis de l'art. 737 (2).

Lorsque le sursis est accordé, le nouveau jour de l'adjudication ne doit pas être éloigné de moins de quinze jours, ni de plus de soixante (Cod. proc. civ., art. 703), et la nouvelle adjudication doit être annoncée par de nouvelles affiches et de nouvelles annonces, au moins huit jours avant (Cod. proc. civ., art. 704 et 741) ; mais il a été jugé qu'il était inutile de notifier à nouveau au fol enchérisseur le jour et l'heure de l'adjudication (3).

L'art. 737 fait naître une question spéciale. En matière d'action résolutoire, le juge, avant de pro-

---

(1) En ce sens, Rodière, Traité de procédure, t. III, p. 198. Garsonnet, Procédure, t. IV, p. 408.

(2) En ce sens, Cheauveau sur Carré, q. 2431 *bis*.

(3) Bourges, 19 janvier 1844. D. P. 45 2-117.

noncer la résolution d'un contrat pour inexécution des conditions, peut accorder au débiteur un délai pour exécuter ses obligations (Code civil, art. 1184).

Le peut-il en matière de folle enchère ?

Non, semble-t-il, puisque l'art. 737 lui interdit de prononcer la remise de l'adjudication sur la demande du fol enchérisseur (1).

Cependant, il le peut par application de l'art. 738. Nous verrons ci-après que le fol enchérisseur peut arrêter les poursuites de folle enchère en justifiant de l'accomplissement des conditions qu'il n'avait point tout d'abord exécutées. S'il a accompli la plus grande partie de ces conditions et s'il est sur le point d'acquitter le surplus, on admet que le juge peut, tenant ces circonstances, lui accorder un délai modéré pour lui permettre précisément d'accomplir le surplus de ces conditions (2).

VI. — Arrêt de la Folle Enchère

L'adjudicataire, pour arrêter une poursuite de folle enchère qu'on exerce contre lui, doit, en principe, accomplir l'obligation mise à sa charge par le

---

(1) En ce sens, Cheauveau sur Carré, q. 2429 sexies. Paris, 24 nov. 1856, J. av., t. LXXXII, p. 371. Montpellier, 15 juin 1870. S. 71-2-180.

(2) Cheauveau sur Carré, q. 2430 *ter*. Paignon, Comment. sur les ventes judiciaires, t. I, n° 184. Garsonnet, Procédure, t. IV, § 751, note 51.

cahier des charges et dont l'inexécution est précisément la cause des poursuites dirigées contre lui. Mas cela ne suffit pas ; il doit aussi consigner une somme réglée par le président du tribunal pour les frais de folle enchère.

Examinons successivement chacune de ces conditions :

1re *condition* : Cette première condition est évidente. L'adjudicataire doit immédiatement s'exécuter. Si, par exemple, il est en faute pour ne pas avoir accompli les obligations qui lui sont imposées en garantie du paiement de son prix ou s'il n'a pas fait transcrire son jugement dans les quarante-cinq jours de sa date, il devra fournir immédiatement les garanties stipulées : consigner son prix, fournir la caution demandée, assurer les immeubles en continuant l'assurance déjà commencée ou en en contractant une nouvelle ; il devra faire transcrire son jugement d'adjudication. S'il a démoli les immeubles ou leur a apporté des changement notables, malgré la défense du cahier des charges, il ne pourra éviter la folle enchère qu'en consignant son prix, car après le paiement, il est libre de jouir des immeubles comme cela lui fait plaisir, et les créanciers inscrits n'ont plus aucun compte à lui demander (1). Même solution si l'adjudicataire a fait des coupes de bois (2).

---

(1) Cheauveau sur Carré, q. 2430.

(2) Cheauveau sur Carré, q. 2430 *ter*. Garsonnet; op. cit., t. IV, n° 751. Paignon, op. cit., t. I, p. 234.

S'il s'agit du défaut de paiement des frais ordinaires ou extraordinaires de poursuite ou de défaut du paiement du prix, l'adjudicataire ne pourra arrêter les poursuites qu'en apportant la justification de ces paiements ou la justification d'offres réelles satisfactoires et suivies de consignation au cas où elles n'auraient pas été acceptées (1).

Tous autres moyens sont inopérants pour amener l'arrêt des poursuites. Ainsi il a été jugé que l'adjudicataire ne peut délaisser les immeubles acquis, car seul peut délaisser celui qui n'est tenu que « propter rem », et l'on a déjà vu que l'adjudicataire est débiteur personnel du prix et de ses accessoires (2). Jugé également qu'il ne peut éviter la folle enchère en offrant de revendre lui même par ministère de notaire (3) ou même en alléguant qu'il a remis en vente les biens par lui acquis en imposant à son acquéreur l'obligation de désintéresser ses propres créanciers (4), ou encore en justifiant qu'il poursuit lui-même son acquéreur par voie de saisie immobilière et qu'il paiera ses

---

(1) Cass., 16 novembre 1869, D. P. 70-1-360.

(2) Paris, 17 janvier 1816, rapp Dall , Rép. verb. cit., n° 1840.

(3) Paris, 19 février 1812. Rapp. Dall. Rép. loc. cit., n° 1835.

(4) Req., 9 janvier 1834 et Cass., 6 mai 1844. Rapp. Dall., Rép. loc. cit., n° 1834.

propres créanciers avec les deniers provenant de l'expropriation (1).

Mais si, par contre, l'adjudicataire a juste sujet de craindre d'être troublé par l'exercice, soit d'une action hypothécaire, soit d'une action en revendication : si, par exemple, les biens qui lui ont été adjugés n'étaient pas la propriété du débiteur saisi ou des colicitants, il peut, conformément à l'art. 1653 du Code civil, se refuser à payer son prix jusqu'à ce que son vendeur ait fait cesser le trouble si mieux n'aime ce dernier donner caution. En pareil cas, l'adjudicataire ne pourrait être forcé à payer son prix que s'il avait été stipulé au cahier des charges qu'il devrait payer nonobstant le trouble (2).

2e *condition* : L'adjudicataire doit, en outre, consigner somme suffisante pour payer les frais de poursuites. Ces frais, en effet, ont été faits par sa faute ; il est donc juste qu'il les supporte.

Comme il peut y avoir urgence à faire cette consignation, c'est le président du tribunal qui fixe provisoirement la somme à consigner ; nous disons provisoirement, car le chiffre de frais exact que l'adjudicataire devra supporter en fin de compte sera définitivement fixé d'après le droit commun en matière de taxe, c'est-à-dire par le juge taxateur.

---

(1) Paris, 5 juillet 1851, D. P. 53-2-51.

(2) Garsonnet, op. cit., n° 751 et Dall. Rép., loc. cit., n° 1843.

De ce que l'ordonnance n'est que provisoire, il en résulte qu'elle ne pourra être attaquée par aucune voie de recours : opposition ou appel (1).

La consignation ne peut être faite entre les mains de l'avoué poursuivant ou du greffier ; elle doit l'être à la Caisse des dépôts et consignations (2).

Le versement effectif à cette caisse de la somme fixée par le président peut seul arrêter les poursuites de folle enchère ; l'engagement de payer cette somme et même des offres verbales faites à la barre du tribunal sont absolument inopérantes à cet égard (3).

Section III. — *Voies de Recours*

Les voies de recours contre les décisions des tribunaux se divisent en voies de recours ordinaires qui sont l'opposition et l'appel, et en voies de recours extraordinaires qui sont la tierce opposition, la requête civile et le pourvoi en cassation. Etudions successivement ces diverses voies de recours dans leur application aux jugements rendus dans le cours de la procédure de folle enchère.

---

(1) Cheauveau sur Carré, q. 2430 quater et Garsonnet, op. cit., n° 751.

(2) Cheauveau sur Carré, q. 2430 *bis* et Dall. Rép., loc. cit., n° 1901.

(3) Req , 17 décembre 1901. D. P. 1902-1-182.

I. — Opposition

C'est la voie de recours instituée par la loi contre les jugements rendus par défaut. Elle est purement et simplement supprimée dans notre matière : l'art. 739, alinéa 3 du Code de procédure civile l'écarte formellement. Le défaut, en effet, n'est le plus souvent qu'un expédient imaginé par la partie assignée devant un tribunal pour faire traîner un procès en longueur ; or le législateur veut que la procédure de folle enchère soit rapide ; pour éloigner les insolvables du feu des enchères, il veut que la revente de l'immeuble survienne le plus tôt possible, et pour cela il écarte de la procédure tout ce qui peut retarder sa marche et notamment la voie de l'opposition contre les jugements rendus par défaut.

Quoique l'art. 739 ne parle que des jugements, nous estimons qu'il est également applicable aux arrêts rendus par défaut. Pas plus que les jugements, ces arrêts ne peuvent être attaqués par la voie de l'opposition (1).

De ce que l'opposition n'existe pas comme voie de recours, il résulte que les règles de l'art. 153 du Code de procédure civile, relatives au défaut profit joint, ne sont pas applicables à notre matière : le tribunal doit prononcer de suite contre

---

(1) En ce sans, Dall. Rép., verb. cit., n° 1887. Cass. 17 août 1853. D. P. 54-1-382.

toutes les parties comparantes ou défaillantes sans ordonner la réassignation de ces dernières (1).

II. — Appel

C'est l'acte par lequel une partie qui s'estime lésée par un jugement sollicite la réformation de ce jugement en faisant rejuger son procès par un tribunal d'un degré supérieur à celui qui a déjà statué. Alors que l'opposition est la voie de recours normale contre les jugements rendus par défaut, l'appel est la voie de recours normale contre les jugements rendus contradictoirement.

Ici encore, le législateur, pour ne pas entraver la marche de la procédure qu'il veut rapide, n'autorise l'appel que contre les jugements qui, à ses yeux, présentent une certaine importance, et encore ne l'autorise-t-il que dans des délais très courts.

Aux termes de l'art. 739 du Cod. proc. civ. sont seuls susceptibles d'appel les jugements qui statuent sur des nullités (2). Ainsi, ne sont pas susceptibles d'appel les jugements qui prononcent le sursis à l'adjudication, ceux qui statuent sur les demandes en subrogation, même si la subrogation est demandée pour fraude ou collusion ; ceux qui

---

(1) Cass., 13 décembre 1852. D. P., 53-1-129.

(2) Voir une application de cette règle dans deux arrêts récents : Cass Req., 29 mai 1902. D. P. 1902-1-342. Alger, 17 novembre 1909. D. P. 1910-2-232.

prononcent l'adjudication d'une façon pure et simple. Ainsi, il a été jugé que la sentence d'adjudication n'était pas susceptible d'appel lorsqu'elle ne statuait pas sur des nullités, même lorsqu'elle condamnait le fol enchérisseur au paiement de la différence entre son prix et celui de la revente sur folle enchère (1).

Mais si ces jugements statuent en même temps sur des nullités, ils seront susceptibles d'appel, et ce, quel que soit le caractère de la nullité ; qu'il s'agisse de moyens de forme ou de moyens de fond de nature à mettre obstacle à l'adjudication, à la vicier ou à la rendre annulable. Ainsi, est susceptible d'appel le jugement qui prononce sur une opposition à l'adjudication sur folle enchère fondée sur des manœuvres frauduleuses pratiquées par le poursuivant pour éloigner les enchérisseurs (2). Un pareil jugement doit être considéré comme statuant sur des nullités.

Quant aux *délais d'appel,* ils sont ceux prescrits par les art. 731 et 732 du Code de procédure civile, c'est-à-dire que l'appel n'est recevable que dans les dix jours de la signification du jugement à avoué ou de la signification à partie au cas où il n'y a pas d'avoué constitué. Ce délai de dix jours est applicable alors même que des tiers soient appe-

---

(1) Req., 30 juin 1897. D. P., 97-1-496.

(2) Cass , 17 décembre 1849. D. P. 50-1-52. Req., 17 décembre 1901. D. P. 1902 1-182.

lés devant la Cour dans l'instance en nullité (1). Il est également applicable que l'instance en nullité ait été introduite par voie d'action directe devant le tribunal ou par voie d'opposition à commandement, — que la nullité soit demandée ou bien du commandement lui-même ou bien de la procédure qui l'a suivi (2).

Les *formes de l'appel* sont également celles prescrites par les articles 731 et 732 susvisés. L'acte d'appel doit être signifié au domicile de l'avoué et, s'il n'y a pas d'avoué constitué, au domicile réel ou élu de l'intimé (3) ; il doit en même temps être notifié au greffier du tribunal et visé par lui. Enfin il doit énoncer les griefs, le tout à peine de nullité. La loi a voulu par cette dernière disposition (énonciation des griefs) éviter les retards apportés à la pourstuite par un appel purement dilatoire.

Le fol enchérisseur ne peut opposer devant la Cour d'appel que les *moyens* qu'il a déjà proposés en première instance. Ainsi, s'il n'a proposé aucun moyen de nullité en première instance, il est déchu du droit d'en proposer en appel (4). De même, il

---

(1) Req., 21 juillet 1853, rapp. Dall. Rép., loc. cit., n° 1892, note 1.

(2) Cas., 26 février 1868. D P. 68-1-223. Besançon, 24 juillet 1907. D. P. 1908-2-215.

(3) Ainsi jugé que l'acte d'appel doit être signifié à l'avoué et non à la partie par la Cour de Chambéry le 27 juillet 1898. Voir D. P. 99-2-437.

(4) Bordeaux, 10 juin 1831, Rapp. Dall. Rep. loc. cit., n° 1896, note 2.

a été jugé par application de cette règle que le poursuivant ayant ajouté une nouvelle clause au cahier des charges, le fol enchérisseur ne pouvait s'opposer à l'addition de cette clause en appel s'il n'avait pas pris la précaution de s'y opposer d'abord en première instance (1).

III. — Tierce opposition

C'est la voie de recours donnée aux personnes qui n'ont pas été parties au procès et à qui on oppose un jugement qui leur est préjudiciable.

Supposons, par exemple, dans la matière qui nous occupe, un jugement rendu entre le poursuivant et le fol enchérisseur sans que la partie saisie ou le vendeur y aient été appelés ; ce vendeur, cette partie saisie pourront attaquer ce jugement par voie de tierce opposition s'il leur est préjudiciable.

Cet intérêt apparaît dans l'espèce suivante qui a donné lieu à un arrêt de la Cour de cassation (2). Cette Cour a jugé que la partie saisie a qualité pour former tierce opposition au jugement rendu en dehors d'elle et qui a rejeté une demande en nullité de la procédure de folle enchère lorsque le prix de la deuxième adjudication est inférieur à celui de la première. La partie saisie a en effet, un

---

(1) Req., 28 juin 1858. D. P. 58-1-454.
(2) Req., 13 juin 1863. D. P. 63-1-457.

intérêt évident à ce que l'adjudication se fasse au prix le plus élevé possible, d'où le droit incontestable pour elle d'attaquer un jugement qui a pour effet de diminuer ce prix.

Les règles ordinaires relatives aux conditions de recevabilité de la tierce opposition, à la compétence, à la procédure et à ses effets sont applicables à notre matière.

IV. — Requête civile et pourvoi en Cassation

Ce sont deux voies de recours qui n'existent que contre des jugements rendus en dernier ressort et dans des cas limitativement prévus par la loi. (1).

Elles sont applicables aux jugement et arrêts rendus au cours de la procédure de folle enchère suivant les règles du droit commun (2).

Ainsi, pour pouvoir les exercer l'une ou l'autre, il faudra se trouver dans l'un des cas limitativement prévus par la loi ; il faudra, en outre, que la décision que l'on veut attaquer ait été rendue

---

(1) Ces cas sont énumérés dans les art. 480 et 481 du Code de Procédure pour la requête civile. Ce sont pour le pourvoi en cassation : 1° la violation de la loi ; 2° l'excès de pouvoir et l'incompétence ; 3° l'inobservation des formes exigées pour les jugements ; 4° la contrariété de jugements rendus en dernier ressort entre les mêmes parties.

(2) Dall. Rep., Vente pub. d'immeub., n° 1897 et Dall. *Sup. eodem verbo*, n° 430 in fine. Cass., 4 mai 1825. S. 26-1-214.

en dernier ressort et que cette décision n'ait pas été acquiescée.

Les règles de procédure applicables sont également les règles ordinaires, la loi n'en ayant pas édicté de spéciales.

DEUXIÈME PARTIE

EFFETS DE LA REVENTE SUR FOLLE ENCHÈRE

Nous avons posé le principe que la folle enchère était à la fois une résolution et une revente. Une résolution puisqu'elle est l'application aux ventes judiciaires des art. 1184 et 1654 du Code civil ; une revente puisqu'elle a pour effet de substituer un nouvel adjudicataire au fol enchérisseur qui n'a pas rempli ses obligations.

De ce double caractère de la folle enchère vont résulter des conséquences évidemment contradictoires.

Si, en effet, la folle enchère n'était qu'une résolution, elle anéantirait la première vente d'une façon absolue ; le fol enchérisseur verrait disparaître tous ses droits, mais par contre il ne serait plus tenu à aucune obligation. De même, si la folle enchère n'était qu'une revente, le fol enchérisseur verrait subsister tous ses droits et toutes ses obligations tant vis-à-vis de son vendeur que de son acquéreur.

De ce que la folle enchère est à la fois une résolution et une revente, la loi considère tantôt le fol

enchérisseur comme un acquéreur dont le titre est résolu, tantôt, au contraire, elle le considère comme étant toujours resté acheteur de l'immeuble fol enchéri. Le législateur, en effet, voit les fol enchérisseurs d'un très mauvais œil ; il les considère comme des individus dangereux qui spéculent sur le malheur des débiteurs saisis ou sur le désaccord des copropriétaires par indivis d'un immeuble ; aussi édicte-t-il contre eux de très rigoureuses dispositions. Il les considère d'un point de vue tout différent, suivant que l'intérêt des parties à la vente l'exigera ; très rarement et pour ainsi dire jamais, il ne prendra en considération l'intérêt du fol enchérisseur.

Appliquant ces principes, il prononcera la résolution de son adjudication contre lui, de façon à anéantir tous ses droits. Par exemple : si la revente produit un excédent de prix, il n'aura pas droit à cet excédent ; mais il ne la prononcera pas pour lui de façon à laisser subsister ses obligations. Si, par exemple, la revente produit moins que la première adjudication, il restera tenu au paiement de la différence et même on pourra le forcer au paiement de cette différence par la voie de la contrainte par corps (1).

C'est là ce qui différencie la folle enchère de l'action résolutoire ordinaire.

---

(1) La contrainte par corps a été abolie en matière civile et commerciale par la loi du 22 juillet 1867. Par suite le fol enchérisseur n'y est plus sujet depuis.

La vente résolue pour défaut de paiement du prix ou d'exécution des conditions est considérée comme n'ayant jamais existé ; les parties sont placées dans l'état où elles se trouvaient avant d'avoir contracté ; le vendeur reprend la chose vendue et les fruits qu'elle a produits depuis la vente ; il a droit à une indemnité si la chose ne lui est pas restituée telle qu'il l'avait livrée : si, par exemple, elle a subi des détériorations ; de son côté, l'acheteur a droit à la restitution des acomptes qu'il a pu payer au vendeur et aux intérêts de ces acomptes ; s'il a apporté des améliorations à la chose vendue, il a droit à une indemnité.

Rien de tout cela en matière de folle enchère.

En principe, les droits du fol enchérisseur sont résolus, mais ses obligations subsistent.

Nous allons voir, toutefois, que le législateur et la jurisprudence dans l'interprétation de la loi n'ont pas poussé ce principe jusqu'à ses extrêmes conséquences et qu'ils lui ont apporté, au contraire, de sérieuses restrictions.

Etudions successivement les effets de la folle enchère entre parties et ses effets à l'égard des tiers.

LIVRE PREMIER

EFFETS ENTRE PARTIES

CHAPITRE PREMIER

DROIT DE PROPRIÉTÉ DU FOL ENCHÉRI

Nous avons admis que la folle enchère avait pour effet de résoudre l'adjudication ; nous avons donc considéré le fol enchérisseur comme propriétaire de l'immeuble par lui acquis sous condition résolutoire. C'est là l'opinion presque unanime de la doctrine et de la jurisprudence.

Cependant, un arrêt de la Cour de cassation, rendu le 24 janvier 1846, sur le rapport de Troplong (1), a consacré un système contraire. D'après ce système, une adjudication aux enchères publiques ne serait faite que sous la condition suspensive du paiement du prix et de l'exécution des

(1) Voir cet arrêt. D. P. 46-1-257. Voir également dans le sens de la doctrine Troplong. Orléans, 8 juillet 1845, D. P. 45 2-491. Alger, 4 novembre 1852. D. P. 56-2-18. Pigeau. Procédure civile, art. 744, n° 3. Pothier. Procédure civile, chap. II, § 6.

clauses du cahier des charges ; l'adjudicataire ne serait pas propriétaire tant qu'il n'aurait pas exécuté ses obligations. Les vendeurs, dit-il, ne suivent pas la foi de l'acheteur dans les ventes judiciaires comme ils la suivent dans les ventes volontaires ; ils n'ont pas l'intention de transférer la propriété immédiatement ; il faut que l'acheteur paie et exécute les autres conditions essentielles mises à sa charge. S'il ne le fait pas, la chose est considérée comme non acquise par lui et on procède à une revente ; et cela est si vrai, ajoute-t-il, que l'on procède à cette revente sans avoir fait prononcer la résolution par justice.

Troplong invoque, à l'appui de sa théorie, notre ancien droit et notamment Cujas, Dumoulin, d'Argentrée, Pothier, Merlin qui ne voyaient pas dans la revente sur folle enchère une mutation nouvelle et aussi notre droit fiscal qui ne frappe pas la revente sur folle enchère d'un second droit de mutation.

Les partisans du système contraire (1) objectent qu'on ne voit pas bien la distinction que fait

---

(1) Duvergier, De la vente, t. I, n° 79. Cheauveau sur Carr., quest. 2432 quinquies. Bioche v° folle enchère, n° 118. Larombière, Théorie des obligations, t. II, p. 314. Garsonnet, Traité de procédure, t. IV, p. 412. Boitard et Colmet d'Aage. Leçons de procédure, art. 740, n° 1005. Dalloz, v° vente pub. d'imm., n° 1906, in fine. Cass. civ., D. P. 46-1-181. Cass., 5 février 1856, D. P. 56-1-344. Cass , 20 janvier 1880, D. P. 80-1-65. Toulouse, 6 décembre 1883, Gaz. palais, 84-1-579.

Troplong entre les ventes amiables et les ventes judiciaires. Les unes comme les autres sont des contrats synallagmatiques ; dans les deux, l'obligation de payer le prix est corrélative de l'obligation de transférer la propriété, et le transfert de la propriété doit se faire de la même façon. Puisque l'on considère l'acquéreur sur vente amiable qui n'a pas payé son prix comme acquéreur sous condition résolutoire, de même on doit considérer l'adjudicataire comme propriétaire sous condition résolutoire de l'immeuble à lui adjugé.

De plus, si on admettait la doctrine de Troplong, le saisi devrait rester propriétaire de la chose jusqu'au paiement du prix, et cela est absolument contraire à l'art. 712 du Cod. proc. civ. qui prescrit que le saisi devra délaisser la possession de l'immeuble à l'adjudicataire sur la signification qui lui sera faite du jugement d'adjudication. Si l'adjudicataire a ainsi le droit de prendre possession de l'immeuble immédiatement, c'est qu'il en devient immédiatement propriétaire.

L'opinion de nos anciens auteurs qu'invoque le système opposé n'est pas si formelle que ce que les partisans de ce système ont l'air de le prétendre ; la question était controversée. Troplong dit lui-même « que la revente opère la rescision « suivant Pothier et Merlin, et la résolution du « contrat, suivant d'autres, ou l'annihilation, sui- « vant Dumoulin et Bertrand d'Argentrée ». Mais ces différentes expressions ne sont-elles pas précisément celles dont on se sert pour exprimer les

effets de la condition résolutoire ; comment rescinder, résoudre, annihiler ce qui n'existe pas.

L'argument tiré de notre droit fiscal n'est pas plus prenant. La jurisprudence, en effet, admet que les droits de mutation se perçoivent sur celle des deux adjudications dont le prix est le plus élevé ; donc sur la première, si la seconde lui est inférieure en prix ; c'est donc admettre implicitement que la première adjudication subsiste et produit momentanément tous ses effets jusqu'à ce qu'elle soit résolue par la seconde.

D'ailleurs, que l'on adopte l'un ou l'autre de ces deux systèmes, les conséquences seront à peu près identiques.

La controverse présente pourtant un intérêt à deux points de vue :

1° Au point de vue des *Risques*. Si, en effet, on considère l'adjudicataire comme propriétaire sous condition suspensive, l'immeuble périt pour le saisi qui doit être considéré comme débiteur de la chose (Cod. civ. ar. 1182) ; si, au contraire on admet que l'adjudicataire est propriétaire de la chose sous condition résolutoire, c'est lui qui devient débiteur de la chose au sens de l'art. 1182, et par suite, les risques sont à sa charge.

2° Au point de vue *des actes d'aliénation* faits par le fol enchérisseur *pendente conditione*.

Dans le 1er système, le sous-acquéreur, pour éviter la folle enchère, ne pourra opposer que la prescription trentenaire sans pouvoir invoquer le bénéfice de la prescription acquisitive de dix à vingt

ans, car ayant acquis d'un propriétaire sous condition suspensive, il n'a pu acquérir en vertu d'un juste titre, puisqu'il n'y a même pas eu de titre.

Dans le 2e système, ce sous-acquéreur pourra au contraire opposer la prescription de dix à vingt ans, à condition qu'il soit de bonne foi ; il ne lui a été transmis, il est vrai, que des droits résolubles, mais cette transmission émanant d'une personne qui avait la qualité de propriétaire, a constitué un juste titre à ce sous-acquéreur (1).

En dehors de ces deux questions spéciales, il n'y a pas intérêt, disons-nous, à rechercher à quelle modalité est soumis le droit de propriété du fol enchéri. Ainsi, dans l'un et l'autre système, on admet, faisant application du principe de la rétroactivité des conditions, que le droit de propriété du fol enchéri se trouve anéanti depuis le jour de la première adjudication ; il est considéré comme n'ayant jamais été propriétaire de l'immeuble par lui acquis ; il perd rétroactivement tous ses droits sur cet immeuble.

Mais alors va se poser une nouvelle question : *A qui appartient l'immeuble entre les deux adjudications ?* Redevient-il la propriété de la partie saisie ou des vendeurs, et l'adjudicataire sur folle enchère n'est-il propriétaire que depuis le jour de son adjudication ou bien, au contraire, cet adjudicataire devient-il propriétaire de l'immeuble

---

(1) Voir Cass., 20 janvier 1880. S. 81-1-20. Labori, Droit français, v° folle enchère, n° 91.

rétroactivement à compter du jour de la première adjudication, de telle sorte que l'immeuble soit considéré comme ne faisant pas retour dans le patrimoine de la partie saisie ou des vendeurs.

Ces deux systèmes vont avoir des conséquences tout à fait opposées.

Si on admet, en effet, que le saisi ou le vendeur redevient propriétaire de l'immeuble entre les deux adjudications, les conséquences suivantes vont en résulter :

1° Au moment de la deuxième adjudication, il il y a une nouvelle mutation de propriété qui s'opère de la partie saisie ou du vendeur à l'adjudicataire sur folle enchère ; dès lors, pour rendre cette mutation opposable aux tiers, il faudra faire transcrire cette seconde adjudication.

2° La partie saisie ou les vendeurs redevenus propriétaires de leur immeuble peuvent le grever d'hypothèques jusqu'à la transcription de la seconde adjudication.

3° Les hypothèques inscrites du chef du saisi ou des vendeurs ne produiront leur effet légal qu'au moment de cette seconde transcription, et dès lors, il sera nécessaire de les renouveler jusqu'à cette date.

4° Les créanciers hypothécaires du chef du saisi ou des vendeurs conservent le droit de faire inscrire leurs hypothèques jusqu'à la date de la seconde transcription.

5° Puisqu'une nouvelle mutation s'opère, de nou-

veaux droits de mutation pourront être exigés de l'adjudicataire sur folle enchère.

6° Le saisi pourra aliéner son immeuble jusqu'à la seconde adjudication, et cette aliénation sera valable si l'acquéreur consigne avant l'adjudication, conformément à l'art. 687 du Code de procédure civile, une somme suffisante pour désintéresser le poursuivant et les créanciers inscrits.

Si, au contraire, on admet que la propriété est rétroactivement acquise à l'adjudicataire sur folle enchère, à compter du jour de la première adjudication on aboutira aux six conséquences suivantes :

1° Il n'est pas nécessaire, d'après certains de faire transcrire la deuxième adjudication si la première l'a déjà été ; il suffit de la mentionner en marge de cette transcription. Nous ne pouvons, quant à nous, nous ranger à cette opinion. La folle enchère, en effet, ne fait pas que résoudre la première adjudication, elle ne fait pas non plus revenir l'immeuble dans le patrimoine du précédent propriétaire ; le jugement sur folle enchère est acquisitif de propriété au profit d'un tiers ; il doit donc être transcrit conformément à l'art 1er de la loi du 23 mars 1855 ; une simple mention faite en exécution de l'art. 4 de la même loi n'est pas suffisante (1) ;

---

(1) En ce sens. Troplong, Traité de la transcription, p. 267, n° 221. Flandin, Traité de la transcription, n°· 578

2° Les hypothèques consenties par le saisi ou les vendeurs après la transcription de la première adjudication sont nulles comme consenties *a non domino* ;

3° Les hypothèques inscrites au moment de cette première transcription ont produit leur effet légal, et il n'est plus nécessaire de les renouveler ;

4° On ne peut plus inscrire d'hypothèques du chef du saisi ou des vendeurs après cette transcription ;

5° Puisqu'il n'y a pas de nouvelle aliénation, de nouveaux droits de mutation ne peuvent être exigés ; tout au plus peut-on percevoir ces droits sur l'excédent du prix de la seconde adjudication (1) ;

6° Les acquéreurs du saisi ne peuvent faire valider leur acquisition après la première adjudication en consignant sommes suffisantes pour désintéresser le poursuivant et les créanciers inscrits.

Examinons maintenat les arguments que font valoir en leur faveur les partisans des deux systèmes et essayons de trancher cette controverse.

1er *système* : Entre les deux adjudications, l'immeuble redevient la propriété de la partie saisie ou des vendeurs, car la condition résolu-

---

et 582. Cheauveau sur Carré, q. 2431 novies. Dalloz, Rép., v° transcription, n° 371 et v° ordre, n° 1169 Contra Garsonnet, Procédure, t. IV, p. 419.

(1) C'est précisément ce qu'édicte l'art. 68, § Ier-VIIIe de la loi du 23 frimaire, an VII.

toire remet les choses dans l'état où elles se trouvaient avant que l'acte résolu fut accompli ; or, avant la première adjudication, l'immeuble était la propriété de la partie saisie ou des vendeurs ; puisque cette première adjudication est anéantie, cette propriété de la partie saisie ou des vendeurs se continue jusqu'à la seconde adjudication.

De plus, dit-on, une adjudication ne peut être que soit déclarative ou confirmative d'une acquisition préexistante, soit translative d'un droit nouveau. Ainsi, est purement déclarative l'adjudication d'un immeuble indivis au profit d'un coindivisaire, car alors, en vertu de l'art. 883 du Code civil, ce coindivisaire est considéré comme tenant ses droits de l'auteur commun ; mais comment pouvoir considérer l'adjudication sur folle enchère comme déclarative de droit, puisque avant cette adjudication, l'adjudicataire sur folle enchère n'était à aucun titre propriétaire de l'immeuble remis en vente. Cette adjudication ne peut être que translative de droit, et puisque par hypothèse, le premier adjudicataire a vu son titre résolu avec effet rétroactif au jour de son adjudication, l'immeuble n'a pu que redevenir la propriété du saisi ou des vendeurs dans l'intervalle (1).

---

(1) En ce sens. Troplong, Priv. et hyp., t. III, p. 720. Cheauveau sur Carré, q. 2404 *ter*. Pont. Priv. et hyp., t. II, n° 105. Bressolles, Exposé des règles résultant de la loi du 21 mai 1858, n° 33. Garreau, Traité da la folle enchère, p. 187. Cass., 15 janvier 1873. D. P. 73-1-249. Aix,

2° *système* : L'adjudicataire sur folle enchère doit être considéré comme l'ayant-cause du saisi ou du vendeur à compter de la première adjudication.

Le premier adjudicataire est en quelque sorte le mandataire tacite du second qui l'a chargé pour ainsi dire de lui conserver l'immeuble jusqu'à la date de la revente.

Le second adjudicataire doit être également considéré come subrogé aux droits du premier ; il est subrogé à ses droits à partir du moment où ils sont nés, c'est-à-dire de la première adjudication (1).

Enfin le nouvel article 779 du Code de procédure civile, modifié par la loi du 21 mai 1858, dispose que la folle enchère survenant au cours de la procédure d'ordre ou même après la délivrance des bordereaux de collocation ne donne pas lieu à une nouvelle procédure ; que le juge modifie l'état des collocations suivant les résultats de la revente et rend les bordereaux exécutoires contre le nouvel

---

22 juin 1892. D. P. 92 2-577. Cass. Req., 14 décembre 1896. D. P. 97 1-153.

(1) En ce sens. Saligman, Saisie immobil. n°· 694-704 et 705. Mourlon, De la transcription, t. I, n° 86 et t. II, n° 540. Larombière, Théorie des obligations, art. 1184, n° 16. Aubry et Ran, t. II, p. 295 et t. III, p. 376. Ollivier et Mourlon, saisies immobilières et ordres, n°· 231 et 237. Appleton (Voir sa note D. P. 97-1-153). Bordeaux, 19 février 1850. D. P. 50-2-153. Montpellier, 30 novembre 1864. D. P. 65-2-216.

adjudicataire ; n'est-ce pas reconnaître par là que le nouvel adjudicataire est purement et simplement substitué à l'ancien.

Ces arguments ne sont pas très prenants, selon nous ; la loi n'envisage nulle part le second adjudicataire comme ayant donné un mandat quelconque au premier, ni comme étant subrogé aux droits de ce dernier ; dès lors, comment voir là-dedans un mandat ou une abrogation légale ; comment y voir également un mandat tacite ou une subrogation conventionnelle alors qu'il n'y a rien de tel dans les conventions et même dans l'intention des parties.

L'argument tiré du nouvel art. 779 du Code de procédure civile ne vaut pas mieux ; cet article considère bien le second adjudicataire comme substitué au premier, mais il ne résout nullement la question qui nous préoccupe, à savoir à quelle date se produit cette substitution.

Aussi, adoptant purement et simplement l'opinion de M. Garsonnet (1), nous nous rangeons du côté des partisans du second système, mais uniquement pour les raisons indiquées par cet auteur éminent. Il est impossible, dit-il en substance, que l'immeuble redevienne à un instant quelconque la propriété du saisi, et ce, par suite de considérations tirées de la nature même de la folle enchère.

La loi, en institutant la folle enchère, n'a pas

---

(1) Garsonnet, Procédure civile, t. IV, § 755.

voulu remettre en question les résultats de la saisie et toucher aux droits acquis des créanciers ; si elle permet que la première adjudication soit résolue, ce n'est pas pour rendre au débiteur saisi une propriété qu'il a irrévocablement perdue, mais pour assurer aux créanciers le paiement de leur créance ; dès lors, comment imaginer qu'une institution créée uniquement dans l'intérêt des créanciers puisse avoir pour eux des conséquences fâcheuses (1) et que le débiteur saisi rentre à leur détriment dans les droits que la première adjudication lui a enlevés.

En un mot, nous adoptons le second système parce que le premier est trop favorable par ses conséquences au débiteur saisi, et il est inadmissible que la loi ait voulu favoriser un débiteur au détriment de ses créanciers.

Il résulte de l'examen des deux controverses qui font l'objet du présent chapitre et du parti que nous avons pris sur chacune d'elles les conséquences suivantes :

1° L'adjudicataire qui n'a pas encore payé son prix ou exécuté ses autres obligations devient, néanmoins, immédiatement propriétaire de l'immeuble par lui acquis à compter du jour de l'adjudication, à l'égard du débiteur saisi ou des vendeurs (Civ. art. 1583) et à compter du jour où ce

---

(1) Voir ci-dessus les conséquences qu'entraîne l'admission du 1er système et qui sont exactement contraires à l'intérêt des créanciers.

jugement est transcrit à l'égard des tiers (loi du 23 mars 1855, art. 3), quand bien même ce jugement n'ait pas encore été signifié au débiteur saisi ou au vendeur (1) ;

2° Il n'est propriétaire que sous condition résolutoire absolument comme l'acheteur dans une vente amiable qui n'a pas payé son prix ; dès lors, s'il ne paie pas son prix dans le délai et de la manière fixés au cahier des charges, on poursuivra contre lui la folle enchère, et le jugement d'adjudication sur folle enchère opérera la résolution de son titre, c'est-à-dire de la première adjudication ;

3° Etant propriétaire sous condition résolutoire, les risques sont à sa charge ; dès lors, si l'immeuble vient à périr par cas fortuit, par exemple s'il est anéanti par une inondation ou par la foudre, le fol enchérisseur devra quand même payer son prix d'adjudication, mais n'aura pas droit à l'indemnité due par la Compagnie à laquelle l'immeuble était assuré (2) ;

4° La résolution qui résulte de l'adjudication sur folle enchère s'opère avec effet rétroactif au jour de la première adjudication, de telle sorte que le premier adjudicataire est censé n'avoir jamais été propriétaire de l'immeuble par lui acquis ;

---

(1) Cass., 5 février 1856, S. 56-1-451.

(2) Cass., 5 février 1856. D. P. 56-1-344. En ce sens. Garsonnet, Procédure, t. IV, précité. L'indemnité sera attribuée aux créanciers inscrits conformément aux dispositions de l'art. 2 de la loi du 19 février 1889.

5° L'adjudicataire sur folle enchère est substitué à ce premier adjudicataire et est censé avoir été propriétaire de l'immeuble dès le jour de la première vente, de telle sorte que l'immeuble ne retombe pas dans le patrimoine du saisi ou du vendeur.

De là les six conséquences que nous avons tirées ci-dessus. Nous ne reviendrons pas sur ces six conséquences, mais nous croyons devoir insister plus spécialement sur la nécessité de faire transcrire le jugement d'adjudication sur folle enchère. Cette trascription s'impose, nous l'avons vu alors même que la première adjudication ait été transcrite.

Si la première adjudication a été transcrite, c'est cette première transcription qui arrêtera le cours des inscriptions hypothécaires du chef du saisi ou des vendeurs ; c'est au moment de cette transcription que les inscriptions prises auront produit leur effet légal et qu'il ne sera plus nécssaire de les renouveler.

Si, au contraire, la première adjudication n'a pas été transcrite, ce n'est que la transcription du jugement d'adjudication sur folle enchère qui arrêtera le cours des inscriptions hypothécaires du chef du saisi ou des vendeurs ; ce n'est qu'au moment de cette transcription que les inscriptions prises auront produit leur effet légal et qu'il ne sera plus nécessaire de les renouveler.

CHAPITRE II

EFFETS SUR LES DROITS RÉELS DU FOL ENCHÉRI ET SUR SA CRÉANCE A L'ÉGARD DU SAISI OU DES VENDEURS

L'adjudicataire fol enchéri pouvait avoir des droits réels sur l'immeuble par lui acquis ; il pouvait, par exemple, avoir sur cet immeuble ou un droit d'usufruit, ou un droit de servitude, ou encore cet immeuble pouvait lui avoir été hypothéqué en garantie du paiement d'une créance.

Au moment de l'adjudication, ces droits réels se sont éteints par confusion ; on ne peut avoir en effet un droit de servitude personnelle ou réelle sur son propre immeuble, en vertu de la règle : « *Res nemini sua servit* » (Civ., art. 617 et 705) ; de même, la réunion sur la même tête de la qualité de créancier hypothécaire et de propriétaire de l'immeuble hypothéqué, entraîne l'extinction de l'hypothèque.

Ces droits réels, qui s'étaient éteints par l'effet de l'adjudication, ne vont-ils pas revivre par l'effet de la résolution de cette adjudication ?

En matière d'action résolutoire, on fait généralement une distinction suivant que la résolution

provient d'une cause nécessaire, c'est-à-dire inhérente au contrat (*ex causa antiqua, neccessaria*), ou d'une cause volontaire (*ex causa nova, voluntaria*), personnelle aux parties contractantes et, parmi ces dernières, on comprend le défaut de paiement du prix. Dans le premier cas, les droits réels éteints par consolidation renaissent au profit de l'acquéreur, on ne les considère que comme momentanément éteints ; dans le second cas, au contraire, les droits réels restent définitivement anéantis.

Devons-nous appliquer ces principes à la résolution résultant de la folle enchère ? La jurisprudence répond négativement (1). Mais pour arriver à cette solution, elle considère l'adjudicataire fol enchéri comme propriétaire de l'immeuble sous condition suspensive et en conclut par suite que l'anéantissement de son droit de propriété fait revivre les droits réels qu'il pouvait avoir auparavant. Elle statue d'une façon analogue en ce qui concerne les droits personnels dont ce même fol enchérisseur pouvait être titulaire à l'occasion de l'immeuble fol enchéri. Il a été jugé, par exemple, que s'il était locataire de l'immeuble avant la folle enchère, il a continué à occuper cet immeu-

---

(1) Req., 24 juin 1846. D. P. 46-1-257 et Alger, 4 novembre 1852. D. P. 56-2-18 Egalement en ce sens Boitard Colmet d'Aage et Glasson, Procédure, t. II, n° 1005. Garsonnet, Procédure, t. IV, p. 413. Gabriel Damante, t. II, n° 194.

ble jusqu'au jour de la réadjudication en qualité de locataire ; qu'à ce titre, il est tenu des loyers échus entre les deux adjudications et que le paiement de ces loyers est garanti par le privilège du bailleur sur les effets mobiliers qui garnissent l'immeuble (1).

Mais on peut arriver à la solution de la jurisprudence sans avoir besoin de faire jouer les règles de la condition suspensive et en considérant comme nous l'avons admis au chapitre précédent le fol enchérisseur comme propriétaire sous condition résolutoire.

En effet, pour qu'il y ait extinction du droit hypothécaire par confusion, par exemple, il faut qu'il y ait réunion sur la même chose et du droit de propriété et du droit hypothécaire ; or, au moment de l'adjudication, l'hypothèque a produit son effet légal ; elle ne frappe plus l'immeuble ; elle ne porte que sur le prix de l'adjudication ; il n'y a donc pas, à proprement parler, extinction du droit hypothécaire par confusion ; dès lors, rien ne s'oppose à ce que ce droit puisse ultérieurement être exercé par l'adjudicataire fol enchéri s'il y trouve quelque intérêt.

Pareillement, en ce qui concerne les créances elles-mêmes que le fol enchéri peut avoir contre les vendeurs, ces créances-là ne sont pas momentané-

---

(1) Lyon, 1er avril 1892. D. P. 93-2-163.

ment éteirntes par compensation avec le prix d'adjudication dû aux vendeurs.

En effet, s'il y a lieu à ordre, la conpensation ne peut s'opérer qu'au moment de la délivrance des bordereaux de collocation, car si elle se produisait avant, ce serait au détriment des autres créancierts inscrits antérieurs en rang au fol enchérisseur, ce qui est absolument inadmissible. S'il n'y a pas lieu à ordre, par exemple au cas de vente par licitation où les prix d'adjudication suffisants pour payer tous les intéressés se règlent devant notaire, ici encore la compensation ne s'opère qu'au moment de ce règlement définitif, car si elle s'opérait avant, ce serait au détriment des créanciers privilégiés, et il y a toujours des créanciers privilégiés dans un tel règlement, ne serait-ce que les avoués pour les frais de vente et les notaires pour les frais de liquidation.

Dans les deux cas, liquidation par voie d'ordre ou liquidation amiable devant notaire, la compensation ne peut s'opérer au profit de l'adjudicataire que lorsqu'il a payé les créanciers privilégiés ou antérieurs en rang ; s'il ne les paie pas et si on poursuit contre lui la folle enchère, il pourra plus tard, et s'il y trouve intérêt, poursuivre le recouvrement des créances qu'il pouvait avoir contre les vendeurs, puisque, nous venons de l'expliquer, ces créances ne se sont jamais éteintes.

CHAPITRE III

EFFETS DE LA FOLLE ENCHÈRE QUANT AUX PRIX D'ADJUDICATION

Le siège de la matière se trouve dans l'art. 740 du Code de procédure civile.

« Le fol enchérisseur est tenu par corps de la « différence entre son prix et celui de la revente « sur folle enchère sans pouvoir réclamer l'excé- « dent s'il y en a ; cet excédent sera payé aux « créanciers ou, si les créanciers sont désintéressés, « à la partie saisie. »

Nous étudierons successivement les deux hypothèses que vise cet article suivant que le prix de la deuxième adjudication est inférieur ou supérieur à celui de la première.

Section I. — *Le prix de la deuxième adjudication est inférieur à celui de la première.*

Le fol enchérisseur doit la différence et immédiatement se pose une question préalable. A quel titre doit-il cette différence ? Est-ce à titre de dommages-intérêts ? Est-il tenu délictuellement ou

bien au contraire est-il tenu contractuellement ? La question fait l'objet d'une controverse.

1er *système : Le fol enchérisseur est tenu délictuellement ;* car, disent les partisans de ce système, l'adjudication sur folle enchère a pour objet d'anéantir d'une façon absolue la première adjudication ; dès lors, le fol enchériseur ne peut être tenu à aucune obligation en vertu d'un contrat qui n'existe plus ; le paiement de la différence que lui impose l'art. 740 n'est que la réparation du quasi délit qu'il a commis en se portant adjudicataire d'un immeuble dont il savait ne pas pouvoir payer le prix ; cette différence est la somme imposée forfaitairement au fol enchérisseur à titre de dommages-intérêts (1).

Autrement dit, d'après les partisans de ce système, l'art. 740 n'est que l'application à la folle enchère du principe posé par l'art. 1184 du Code civil. De même que l'acheteur doit des dommages-intérêts au cas où la résolution de la vente vient à être prononcée à ses torts et griefs. De même l'adjudicataire qui ne paie pas son prix et laisse poursuivre la folle enchère contre lui est tenu à une indemnité à titre de dommages. Seulement, tandis que, d'après l'art. 1184, c'est le juge qui doit apprécier souverainement d'après les circonstances s'il est dû des

---

1) En ce sens, Cheauveau sur Carré, q. 2432 quinquiès. Bourges, 25 mars 1872. D. P. 73-2-151. Agen, 6 févr. 1865. D. P. 65-2-95. Chambéry, 11 août 1868. D. P. 69-2-13.

dommages et quel est le quantum de ces dommages ; ces dommages sont dus, dans tous les cas, aux termes de l'art. 740 Cod. proc. civ., et la loi en fixe elle-même le montant d'une façon invariable dans tous les cas.

L'adoption de ce système entraîne les conséquences suivantes :

1° Puisque la somme que doit payer le fol enchérisseur n'est pas le prix d'adjudication ou partie de ce prix, il ne peut être question de distribuer cette somme par voie d'ordre entre les créanciers inscrits suivant leur rang ; on ne peut, en effet, distribuer par voie d'ordre qu'un prix d'immeuble ; tous les créanciers, soit hypothécaires, soit chirographaires, viendront sans distinction entre eux par concours et au marc le franc sur cette somme (1) ;

2° Si le prix de la deuxième adjudication est supérieur au prix de la première, le fol enchérisseur est entièrement libéré ; il ne doit plus rien aux créanciers inscrits, car il ne leur a causé aucun préjudice, bien au contraire, puisque la revente leur a profité au lieu de leur nuire (2) ;

---

(1) En ce sens, Cheauveau sur Carré 2432 novies. Pourtant certains arrêts quoique admettant ce premier système n'admettent pas cette première conséquence et estiment que la différence de prix appartient aux créanciers inscrits d'abord et à défaut de créanciers inscrits seulement aux créanciers chirographaires et au saisi. Voir par ex. en ce sens. Bordeaux, 20 décembre 1893. D. P. 94-2-455.

(2) Voir infra la section II de ce chapitre.

3° La femme dotale contre qui la folle enchère a été poursuivie pourra, dans certains cas, être tenue au paiement de cette différence sur ses biens dotaux. Je dis « *dans certains cas seulement* ». En effet, d'après une jurisprudence constante, pour que la femme dotale puisse être poursuivie sur ses biens dotaux en raison de ses délits ou même de ses quasi délits, il faut qu'elle se soit livrée à des manœuvres frauduleuses et qu'elle ait agi de mauvaise foi ; une erreur ou même une imprudence par elle commise ne peuvent l'engager. Faisant application de ces principes, les divers arrêts qui admettent le principe de l'obligation délictuelle du fol enchérisseur exigent, pour que la femme dotale puisse être poursuivie sur ses biens dotaux, qu'elle ait enchéri de mauvaise foi, sachant pertinemment qu'elle ne pourrait pas payer son prix d'adjudication ; si, au contraire, elle s'est rendue adjudicataire de bonne foi et sans intention de nuire, si en achetant elle n'a fait en somme qu'une spéculation malheureuse, elle ne pourra pas être poursuivie sur ses biens dotaux pour le paiement de la différence (1).

---

(1) En ce sens. Cass , 15 juin 1864. D. P. 64,1--379. Agen, 6 février 1865. D. P. 65-2-95. Chambéry, 11 août 1868. D. P. 69-2-13. Riom, 16 mars, 1892. S. 93-2-146. Contra. Garsonnet, Procédure civile, t. IV, p. 416, n'admet pas cette distinction et estime que si l'on fait tant que d'admettre le premier système la femme dotale doit dans tous les cas être tenue au paiement de la différence sur ses biens dotaux.

Ainsi, dans l'espèce jugée par la Cour d'Agen, le 6 février 1865, la femme fut condamnée sur ses biens dotaux parce qu'elle n'avait agi que comme complice et comme prête-nom de son mari pour se perpétuer sur les immeubles saisis et en recueillir les fruits au préjudice des créanciers inscrits.

2e *système : Le fol enchérisseur est tenu contractuellement.* La somme qu'il doit payer en vertu de l'art. 740 du Code de procédure civile est le complément de son prix d'ajudication. En effet, en se portant ajudicataire, le fol enchérisseur s'est engagé à payer son prix d'acquisition ; de cet engagement est né au profit des créanciers inscrits un droit acquis qui ne peut leur être enlevé ni par le fait ni par la faute du fol enchérisseur (1).

Nous nous rangeons, quant à nous, du côté des partisans de ce deuxième système. Nous y trouvons l'application du principe que nous avons déjà posé plus haut ; si la folle enchère résout les droits du fol enchérisseur, elle laisse subsister ses obligations ; par le fait de son adjudication, le fol enchérisseur s'est engagé à payer son prix ; il doit payer ce prix quoi qu'il advienne ; l'obligation par lui contractée subsiste, bien qu'un autre adjudi-

---

(1) En ce sens, Bortard, Colmet d'Aage et Glasson, Procédure, t. II, n° 1005. Aubry et Rau, Droit civil, t. V, p. 612. Garsonnet, procédure, t. IV, p. 416. Toulouse, 1er avril 1859. D. P. 61-1-123. Nimes, 30 janvier 1861. D. P. 61-5-239. Cass. Req. 2 août 1862 D. P. 63-1-25. Paris, 17 juillet 1872. D. P. 73-2-133.

cataire lui ait été substitué.

Nous tirerons de l'adoption de ce système les conséquences suivantes :

1° Puisque la somme que doit le fol enchérisseur est une partie de son prix d'adjudication, cette somme devra être distribuée par voie d'ordre aux créanciers inscrits suivant leurs rangs ; à défaut de créanciers inscrits, elle devra être répartie entre les créanciers chirographaires par concours et au marc le franc ; enfin elle ne pourra être attribuée au débiteur saisi ou aux vendeurs qu'à défaut de créanciers inscrits et chirographaires (1) ;

2° Si le prix de la deuxième adjudication est supérieur au prix de la première, le fol enchérisseur n'en est pas complètement libéré pour cela ; à concurrence de son prix, il reste tenu solidairement avec l'adjudicataire sur folle enchère, et si ce dernier ne paie pas, on pourra contraindre le premier à payer à son lieu et place à concurrence de ce prix (2) ;

3° La femme dotale poursuivie par la voie de la folle enchère ne pourra pas être tenue au paiement de cette différence sur ses biens dotaux, car elle ne peut s'obliger par ses contrats sur sa dot (3) ;

4° En matière de licitation, lorsqu'un colicitant

---

(1) Cass., 12 août 1862. D. P. 63-1-25. Riom, 2 décembre 1886. D. P. 88-2-7.

(2) Voir infra section II du présent chapitre.

(3) Aubry et Rau, t. V, p. 612. Garsonnet, t IV, p. 416. Cass. 15 juin 1864. D. P. 64-1-379.

s'est rendu adjudicataire et a été déclaré ensuite fol enchérisseur, la différence dont il est tenu est une dette de succession ; en conséquence, il y a lieu d'appliquer les règles du rapport des dettes et d'imputer cette somme sur sa part héréditaire. Il s'agit là, en effet, d'une dette qui a pour cause l'indivision ; elle doit donc être soumise au rapport (1) ;

5° Le fol enchérisseur demeure tenu envers le fisc du montant des droits encourus sur sa propre adjudication ; la régie de l'Enregistrement peut exiger ces droits de lui en cas d'insolvabilité du second adjudicataire ; elle peut même exiger les doubles droits au lieu des droits simples si le fol enchérisseur n'a pas acquitté ces droits simples dans le délai fixé par l'art. 20 de la loi du 22 frimaire an VII.

La question de savoir si la seconde adjudication a moins produit que la première peut quelquefois donner lieu à des difficultés lorsque l'adjudication sur folle enchère porte sur plusieurs lots dont les uns se sont revendus moins cher et les autres plus cher que lors de la première vente. Doit-on dire, dans ce cas, que l'adjudicataire doit la différence sur tous les lots qui se sont revendus avec perte et que les créanciers profitent de l'excédent du prix des lots adjugés plus cher ? Ne doit-on pas admettre, au contraire, qu'il y a lieu d'opérer une sorte

---

(1) Agen, 14 février 1894. D. P. 94-2-533.

de compensation entre les prix des divers lots et que le fol enchérisseur se trouve libéré si sur l'ensemble des lots fol enchéris il y a parité entre l'une et l'autre adjudication (1).

Nous n'hésitons pas, quant à nous, à admettre la seconde solution pour une raison d'équité, car il est inadmissible que le fol enchérisseur ait quelque chose à payer alors que les créanciers ne subissent aucun préjudice du fait de la folle enchère(2).

Lorsque la deuxième adjudication produit moins que la première, il est une autre personne qui est

---

(1) Supposons qu'une personne se rende adjudicataire de six lots aux prix de 1.000 francs pour le premier lot ; 2,000 francs pour le second ; 4,000 francs pour le troisième ; 6,000 francs pour le quatrième ; 8,000 francs pour le cinquième et 10,000 fr. pour le sixième ; soit au total pour 31,000 francs.

Supposons que ces lots viennent a être fol enchéris et qu'ils soient adjugés sur folle enchère aux prix de 1,500 francs le premier ; 2,500 francs le second ; 3,000 francs le troisième ; 7,000 francs le quatrième ; 9,000 francs le cinquième et 8,000 francs le sixième, soit au total 31,000 francs.

Si on admet le premier système le fol enchérisseur devra payer 1,000 francs sur le troisième lot et 2,000 francs sur le sixième lot. Soit au total 3,000 francs et il ne pourra bénéficier du supplément de prix des 3,000 francs des premier, deuxième, quatrième et cinquième lots.

Si on admet au contraire le second système les deux adjudications ayant toutes deux produit 31,000 francs pour l'ensemble des lots fol enchéris le fol enchérisseur se trouvera entièrement libéré et n'aura rien à payer.

(2) En ce sens. Dall. Vente pub. d'imm., n° 1924. Contra Paris, 31 mai 1820, rapporté Dall. eodem verbo, n° 1925.

tenue au paiement de la différence en même temps que le fol enchérisseur : c'est l'avoué qui a fait des offres pour ce dernier. Mais la responsabilité de l'avoué n'est engagée que dans le cas où son client était notoirement insolvable ; par exemple : s'il était en état de faillite ou de liquidation judiciaire ou bien s'il venait d'être exproprié. Dans ce cas, en effet, aux termes de l'art. 711 du Code de procédure civile, un avoué ne peut se rendre adjudicataire pour de telles personnes à peine de dommages-intérêts. Le quantum de ces dommages sera facilement arbitré par le juge saisi de la question ; l'avoué devra payer à titre d'indemnité la différence des deux prix d'ajudication et tous les frais exposés pour parvenir à la revente, sauf, toutefois, le cas où une somme moindre suffirait à désintéresser les créanciers. La folle enchère, en effet, ne peut porter préjudice qu'aux créanciers ; une fois ces derniers complètement indemnisés de ce préjudice, l'avoué ne doit rien à personne autre (1).

Section II. — *Le prix de la deuxième adjudication est supérieur à celui de la première.*

Aux termes de l'art. 740 du Code de procédure civile, le fol enchérisseur n'a pas droit à l'excédent du prix qui appartient aux créanciers inscrits et à défaut à la partie saisie ou aux vendeurs.

---

(1) Paris, 7 juin 1853. D. P. 53-2-120. Bordeaux, 29 avril 1853. D. P. 53-2-120.

C'est ici que se présente la principale différence entre une revente amiable et une revente sur folle enchère. L'acquéreur amiable d'un immeuble qui vient à revendre cet immeuble profite de la différence des deux prix s'il revend plus cher qu'il n'avait acheté. Rien de pareil en matière de folle enchère. C'est la principale application du principe que nous avons posé ci-dessus, à savoir que le législateur considère la folle enchère tantôt comme une revente, tantôt comme une résolution suivant que c'est ou non l'intérêt des créanciers. Ici, où il est de l'intérêt des créanciers que la première adjudication soit considérée comme résolue, et où il est, au contraire, de l'intérêt du fol enchérisseur de considérer qu'il y a revente, le législateur n'hésite pas à prendre partie pour les créanciers et à statuer dans le sens qui leur est le plus favorable.

L'excédent du prix appartient donc aux créanciers, mais à quels créanciers ? A tous les créanciers ou simplement aux créanciers privilégiés et hypothécaires ?

Il est certain que cet excédent de prix, puisqu'il est un complément du prix d'adjudication, puisqu'il représente, joint à ce qu'a produit la première vente, la valeur exacte de l'immeuble, appartient tout d'abord aux créanciers inscrits sur cet immeuble d'après leur rang et que ce n'est qu'à défaut de créanciers inscrits qu'il devra être réparti au marc le franc entre les créanciers chirographaires (1).

(1) Grenoble, 2 mai 1854. D. P. 52-2-253.

Mais comment se fera cette distribution entre les créanciers inscrits ? Sera-ce d'après l'état hypothécaire délivré sur la transcription du premier jugement ou bien sera-ce d'après celui délivré sur la transcription du jugement sur folle enchère ?

La solution de cette question dépend du parti que l'on prend sur la controverse que nous avons examinée ci-dessus au chapitre premier.

Pour ceux qui admettent que l'immeuble fol enchéri redevient entre les deux adjudications la propriété du débiteur saisi ou des vendeurs, il est certain que ces derniers ont pu grever cet immeuble d'hypothèques jusqu'à la seconde adjudication et que ces hypothèques ont pu être valablement inscrites jusqu'à la transcription du jugement d'adjudication sur folle enchère ; dès lors, il sera nécessaire de requérir un nouvel état sur cette transcription et de distribuer le prix entre tous les créanciers portés sur cet état.

Pour ceux, au contraire, qui admettent que l'adjudicataire sur folle enchère devient rétroactivement propriétaire de l'immeuble à compter de la première adjudication, de telle sorte que cet immeuble ne retombe pas dans le patrimoine du saisi ou des vendeurs, une distinction s'impose suivant que ce premier jugement d'adjudication a été transcrit ou non au moment des poursuites de folle enchère.

Si ce jugement a été transcrit, cette transcription a arrêté le cours des inscriptions du chef du saisi ou des vendeurs, il est donc inutile de requérir un nouvel état sur la transcription du jugement sur

folle enchère, puisque les inscriptions prises entre les deux transcriptions ne portent pas ; on distribuera le prix entre les créanciers portés sur l'état délivré lors de la transcription du premier jugement.

Si, au contraire, ce premier jugement n'a pas été transcrit, ce n'est que la transcription du jugement d'adjudication sur folle enchère qui arrête le cours des inscriptions hypothécaires, et on devra répartir le prix entre tous les créanciers portés sur l'état que l'on devra requérir sur cette transcription.

En résumé, fondant les deux hypothèses en une seule, nous poserons en principe qu'il n'y a jamais lieu à requérir plus d'un état sur transcription ; l'excédent de prix sera distribué, dans tous les cas, entre les créanciers qui figureront sur cet état ; s'il reste un solde après cette distribution, ce solde reviendra aux créanciers chirographaires et s'il reste encore un solde, une fois les créanciers chirographaires payés, ce solde appartiendra au saisi ou aux vendeurs.

Une question également controversée est celle de savoir *si, lorsque la deuxième adjudication a produit plus que la première, le fol enchérisseur est définitivement libéré quoi qu'il advienne dans la suite.* Autrement dit, si l'adjudicataire sur folle enchère ne paie pas son prix, peut-on contraindre le fol enchérisseur à payer à son lieu et place ?

Un point est certain : c'est que si le fol enchérisseur est tenu à payer, il ne peut l'être que jusqu'à

concurrence de son prix d'adjudication, mais peut-il être recherché jusqu'à concurrene de ce prix ?

Un premier système répond négativement. L'art. 740 du Code de procédure civile, en édictant que le fol enchériseur serait tenu de payer la différence entre son prix d'adjudication et celui de la revente, décide implicitement qu'il ne saurait être engagé à concurrence de la totalité du prix de la première vente ; de plus, par l'effet de la revente, le fol enchérisseur n'a plus aucun droit sur la propriété de l'immeuble ; on ne peut donc l'obliger à payer le prix d'une chose qu'il n'a plus ; on conçoit que la loi l'oblige à payer à titre de peine, à titre de dommages pour le préjudice occasionné aux créanciers, la différence des deux prix d'adjudication, mais ce serait ajouter à la sévérité de la loi que de l'obliger à payer la totalité de son prix, car ce serait le rendre responsable de la solvabilité de tous les acquéreurs successifs de l'immeuble pendant une période de trente ans. L'art 740 le rend responsable de la revente sur folle enchère, mais pas de toutes les reventes successives qui peuvent se produire à suite de la folle enchère (1).

Un deuxième système, du côté duquel nous nous rangeons, estime au contraire que le fol enchérisseur n'est pas dégagé des obligations auxquelles il était tenu de par son adjudication tant que l'adjudicataire sur folle enchère n'a pas payé son prix.

---

(1) En ce sens. Chauveau sur Carré, q. 2432, Quinquies.

Si donc cet adjudicataire vient à son tour à être fol enchéri, le premier sera tenu solidairement avec le second de la différence entre les prix de la première et de la troisième adjudication.

Si, en effet, la folle enchère, résout les droits du fol enchérisseur, elle laisse subsister ses obligations ; ce n'est pas à titre de dommages que ce dernier doit la différence des deux prix, c'est en raison de l'engagement par lui contracté lorsqu'il s'est rendu adjudicataire. En achetant, il s'est personnellement engagé à payer son prix aux créanciers inscrits ou aux vendeurs ; tant que ceux-ci ne sont pas complètement désintéressés à concurrence de ce prix, il peut être recherché. L'argument que les partisans du premier système essaient de tirer de la rédaction de l'art. 740 ne porte pas. En parlant de la différence entre le prix de la première adjudication et le prix de la revente, le législateur n'a pas voulu viser la première revente exclusivement ; il a voulu parler de la revente définitive, de celle qui sera effectivement payée aux créanciers inscrits ou aux vendeurs (1).

---

(1) En ce sens. Paignon, Commentaire sur les ventes judiciaires, t. I, p. 258. Persil, Commentaire, p. 318. Larombière, Traité des obligations, t. II, n° 315. Duvergier, Collection des lois et décrets, t. XLI, p. 271, note 3. Boitard Colmet d'Aage et Glasson, t. II, n° 1005. Garsonnet, Procédure. t. IV, p. 416. Dalloz, J. G., v° vente publique d'immeubles, n° 1929. Dalloz, J. G., S. eodem verbo, n° 440. Cass., 25 février 1835. Dall., J. G., n° 1929. Nimes, 30 janvier 1861. D. P. 61-5-239. Paris, 6 décembre 1877. D. P. 78-2-81. Cass., 22 déc. 1879. D. P. 80-1-112.

CHAPITRE IV

ACOMPTES PAYÉS SUR LE PRIX — INTÉRÊTS FRUITS

Lorsqu'une *vente amiable* vient à être résolue, les choses sont mises dans le même état que si le contrat n'avait jamais existé.

Il en résulte les deux conséquences suivantes :

1° Le vendeur reprend la chose vendue, mais par contre, il doit restituer à l'acheteur les acomptes que celui-ci peut lui avoir versés à valoir sur son prix ;

2° Le vendeur a le droit de demander la restitution des fruits perçus par l'acheteur lorsque la chose est frugifère ; mais, en retour, il doit faire compte à l'acheteur des intérêts des acomptes qui peuvent lui avoir été payés et courus à compter du jour du paiement.

L'acheteur doit, en principe, restituer les fruits en nature ; mais s'il les a consommés ou aliénés, il n'est alors tenu que d'en restituer la valeur, et, évidemment, il s'opère dans ce cas une compensation à due concurrence entre les sommes dues par l'un en raison des fruits perçus et par l'autre en raison d'intérêts courus.

Tous ces principes s'appliquent également en matière de folle enchère.

Ainsi le fol enchérisseur qui a payé *des acomptes* à valoir sur son prix d'adjudication a le droit d'en demander le remboursement avec les intérêts courus depuis le jour où il les a payés ; seulement dans le cas où la deuxième adjudication aura moins produit que la première, les sommes à lui dues à ce titre se compenseront avec celles qu'il peut devoir de son côté comme différence des deux prix (1).

De même le fol enchériseur doit *la restitution des fruits* qu'il a pu percevoir depuis son adjudication ; seulement, comme ces fruits sont légalement représentés par les intérêts du prix d'adjudication, le fol enchérisseur ne sera pas tenu à rendre les fruits s'il paie les intérêts de son prix (2) ; car se serait évidemment lui faire payer deux fois la même chose que d'exiger à la fois de lui la restitution des fruits et le paiement des intérêts.

Les *cahier des charges* contiennent très souvent des clauses visant la restitution des acomptes et des fruits et le paiement des intérêts.

---

1) En ce sens Cheauveau sur Carré, q. 2432. quater. Riom, 12 juillet, 1838 (Dall. J. G., vente pub. d'immeubles, p. 934, note 3).

2) Paris, 26 mars 1825 (Dall. J. G. eodem verbo, p. 934, note 1). Duvergier, Collection des lois et décrets, t. XII, p. 171, note 3. Cheauveau sur Carré, q. 2432 sexies. Garsonnet, Procédure, t. IV, p. 415. Req , 24 juin 1846. D. P. 46-1-258 Alger, 3 février 1906 sous cass., 26 février 1908 Sirey-1909 1-461.

Ainsi, en ce qui concerne *les acomptes* on stipule quelquefois que le fol enchérisseur ne pourra les répéter et qu'ils demeureront acquis aux créanciers.

Il a été jugé que l'on ne doit pas interpréter cette clause en ce sens que le fol enchérisseur perdrait les acomptes par lui payés sans pour cela cesser d'être tenu au paiement de la différence entre les deux prix ; qu'une telle interprétation serait trop rigoureuse et aurait pour effet de traiter l'adjudicataire qui aurait payé partiellement plus durement que celui qui n'aurait pas payé du tout ; on doit l'interpréter en ce sens que le fol enchérisseur pourra imputer les acomptes par lui payés sur les sommes qu'il doit à titre de différence des deux prix d'adjudication sans pouvoir se faire rembourser ses acomptes pour la part excédant la différence des deux prix (1).

---

(1) En ce sens. Cheauveau sur Carré, q. 2432 *quater*. Cass. 24 février 1846. Journ. Av., t. LXX, p. 174. Nevers, 23 mars 1852. J. Av., t. LXXVII, p. 259. Exemple : Supposons qu'un immeuble adjugé à 200.000 fr. sur première vente ne se revende que 150.000 fr. à suite de folle enchère. Si le fol enchérisseur a payé 60.000 fr. d'acomptes, 50.000 fr. serviront à payer la différence des deux prix ; quant aux autres 10.000 fr. ils resteront acquis aux créanciers à titre de dommages en exécution de la clause stipulée.

Un arrêt d'Orléans du 27 mars 1847 rendu sur renvoi de la Cour de Cassation (Voir Cheauveau sur Carré, q. 2342 *quater*) est même allé plus loin et juge qu'une telle clause a simplement pour effet d'empêcher la restitution des

En ce qui concerne *les intérêts et les fruits,* les cahier des charges portent quelquefois que l'adjudicataire sur folle enchère sera tenu de payer les intérêts de son prix depuis le jour de la première adjudication ; dans ce cas, comme l'adjudicataire paie des intérêts qui sont à la charge du fol enché risseur, il a une action en répétition contre ce dernier pour les intérêts courus entre les deux adjudications (1).

Il a été jugé que lorsque une clause du cahier des charges oblige l'adjudicataire sur folle enchère à payer les intérêts de son prix à compter du jour où l'adjudicataire primitf en était tenu, sauf recours contre ce dernier, pour le recouvrement des fruits et des revenus, à compter de la même époque, l'adjudicataire sur folle enchère doit payer tous les intérêts échus sans pouvoir déduire les acomptes versés par l'adjudicataire primitif, son recours contre ce dernier ne devant pas en souffrir (2).

---

acomptes au cas où ils sont inférieurs à la différence des deux prix d'adjudication mais qu'elle permet cette répétition pour la part des acomptes excédant cette différence, après que les créanciers colloqués sur le prix primitif ont été désintéressés.

Ainsi dans l'exemple ci- dessus les 10.000 fr. devront être restitués au fol enchérisseur.

Cette interprétation enlève évidemment tout effet utile à la clause.

(1) Bourges, 25 mars 1872. D. P., 73-2-151.

(2) Req., 23 juin 1873 (Voir Dall. J. G. sup. vente pub d'imm., n° 441).

D'autres fois, les cahiers des charges portent que l'adjudicataire sur folle enchère ne devra les intérêts qu'à compter du jour de son adjudication, sauf le droit de la partie saisie et des créanciers de poursuivre le fol enchériseur pour le paiement des intérêts courus entre les deux adjudicataires.

Une telle clause est évidemment licite (1).

---

(1) Paris, 6 décembre 1877. D. P. 78-2-81. Ex. : Béziers, Cahier des charges, Expropriations, art. 15 in fine et Licitations, art. 20.

CHAPITRE V

ACTES D'ADMINISTRATION

Il est universellement admis que les actes d'administration faits par *le propriétaire sous condition résolutoire* de l'immeuble ne sont pas anéantis si la condition vient ultérieurement à s'accomplir et cela dans l'intérêt même de ceux qui peuvent avoir des droits à exercer sur cet immeuble. En effet, l'aliénateur sous condition résolutoire, par l'effet même de l'aliénation, est immédiatement dessaisi de la chose qui fait l'objet du contrat ; cette chose passe entre les mains de l'acquéreur qui seul peut faire sur elle des actes de maître, puisque seul il la détient. Il faut donc poser en principe que ces actes d'administration par lui faits seront validés et que les tiers qui auront traité avec lui dans les limites de ses pouvoirs d'administrateur ne se verront créer aucune difficulté dans la suite ; s'il en était autrement, en effet, la chose serait vouée à un dépérissement certain entre les mains de l'acquéreur et cela au grand détriment du propriétaire de la chose lui-même et de tous ceux qui peuvent avoir à exercer des droits sur elle.

Nous n'étudierons dans le présent chapitre que

les actes d'administration proprement dits ; quoique les baux soient également des actes d'administration, nous réserverons leur étude pour le moment où nous nous occuperons de l'effet de la folle enchère à l'égard des tiers.

Le fol enchérisseur a donc le droit de faire sur l'immeuble par lui acquis tous les actes d'administration que comporte la nature de cet immeuble.

Ainsi, il peut faire faire tous les travaux nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et à la conservation de la chose ; il peut percevoir les récoltes exerues sur cette chose, vendre ces récoltes et toucher le prix provenant des ventes faites.

Mais alors deux question spéciales vont se poser.

Si le fol enchérisseur détériore la chose, ne va-t-il pas être tenu d'en indemniser le propriétaire et ses créanciers ?

Si, inversement, il fait à la chose de sérieuses améliorations, ne pourra-t-il pas au moment de sa dépossession, se faire indemniser des dépenses par lui faites ?

En régle générale, le propriétaire de la chose sous condition résolutoire doit une indemnité *pour les détériorations* qui proviennent de son fait, mais il ne peut être tenu de payer aucun dommage lorsque la chose diminue de valeur en raison de causes qui lui sont complètement étrangères : par exemple, si cette chose vient à être partiellement détruite par une inondation ou par un ouragan ou si elle perd de sa valeur marchande en raison d'une crise économique, car cette diminution de valeur se serait produite même si la chose

avait été entre les mains du précédent propriétaire.

Inversement, le propriétaire intérimaire a droit à une indemnité en raison *des impenses* par lui faites sur la chose et pour déterminer la limite exacte de son droit quant à ce, on applique ici la distinction classique des *impenses nécessaires,* des *impenses utiles* et des *impenses voluptuaires* ; les *premières* doivent être remboursées intégralement, car sans elles la chose aurait péri ; les *secondes* doivent être payées au propriétaire intérimaire jusqu'à concurrence de la plus-value apportée à la chose, et même si la plus-value est supérieure à la dépense, ce n'est que le chiffre réel de la dépense qui doit être payé ; enfin, il n'est rien dû pour les *dernières* qui ne sont que des dépenses de pur agrément et qui ne sont d'aucun profit pour le précédent propriétaire.

Ces principes ne s'appliquent pas d'une façon absolue à la folle enchère. Dans notre matière, une distinction s'impose suivant que le prix de la deuxième adjudication est inférieur ou supérieur au prix de la première.

1^er^ *cas : Le prix de la deuxième adjudication est inférieur au prix de la première.*

En ce qui *concerne les détériorations*, le fol enchérisseur en est toujours responsable sans que l'on ait à rechercher si elles provienent de son fait ou si la diminution de valeur de la chose est due à des causes qui lui sont étrangères ; l'art. 740 du Code de procédure civile l'oblige, en effet, à payer

dans tous les cas la différence des deux prix d'adjudication.

En ce qui concerne *les améliorations* que le fol enchériseur peut avoir apportées à la chose, il est certain qu'aucune indemnité ne lui est due. Du moment, en effet, que la revente produit moins, n'est-ce pas une preuve que, malgré les impenses faites, l'immeuble n'en a acquis aucune valeur nouvelle (1).

2e *cas : Le prix de la deuxième adjudication est supérieur à celui de la première.*

Quant aux détériorations, on ne pourra rien réclamer au fol enchérisseur. Du moment, en effet, que, malgré ces détériorations, la réadjudication a eu lieu à un prix plus élevé, il est certain ques ces détériorations ont été sans influence sur la valeur de l'immeuble et qu'elles n'ont causé aucun préjudice au précédent propriétaire ou à ses créanciers.

Quant aux améliorations, on ne peut plus dire, comme dans le cas précédent, que les impenses ont été sans influence sur la valeur de l'immeuble, puisqu'il est constant par le rapprochement des deux prix d'adjudication, qu'il y a une plus-value

---

(1) Voir Cheauveau sur Carré, q. 2432 *quater*, n° IV et l'espèce y rapportée. La première adjudication faite en 1841 avait produit 80.000 fr. et la revente faite en 1850 n'avait produit que 50.000 fr. Dans l'intervalle le fol enchérisseur avait fait élever sur l'immeuble des constructions d'une valeur de 40.000 fr. M. Cheauveau fut d'avis que le fol enchérisseur n'avait droit à aucune indemnité.

certaine. On ne peut pas non plus, pour refuser une indemnité au fol enchériseur, invoquer l'art. 740 du Code de procédué civile : cet article, en édictant que le fol enchérisseur n'aura pas droit à l'excédent du prix, ne vise que le cas où l'immeuble n'a pas changé de nature, il ne peut viser le cas où des améliorations ont été apportées à cet immeuble ; cet article, en effet, prononce une véritable peine contre le fol enchériseur ; on doit donc l'interpréter restrictivement et ne pas l'étendre d'un cas à un autre.

Nous estimons qu'on ne peut pas plus tirer argument de l'art. 2.133 du Code civil, aux termes duquel l'hypothèque acquise s'étend à toutes les « améliorations survenues à l'immeuble hypothé- « qué », ce qui signifie que le créancier a pour gage non seulement l'immeuble lui-même, mais encore toutes les améliorations que le propriétaire peut apporter à cet immeuble. Cet article, qui vise le propriétaire de la chose ne peut évidemment s'appliquer au fol enchérisseur qui, lui, n'est que détenteur à titre précaire.

Nous posons donc le principe que le fol enché- risseur a, dans le cas qui nous occupe, droit à une indemnité (1).

Pour fixer le chiffre de cette indemnité, nous appliquerons purement et simplement le principe de la division tripartite des impenses.

---

(1) En ce sens. Cours de Paris, 26 juin 1851. D. P. 51-2-115, confirmé sur pourvoi par Cass. 14 avril 1852. D. P. 52-1-165.

A) *Impenses nécessaires.* — Elles devront être remboursées intégralement au fol enchérisseur.

B) *Impenses utiles.* — Ici, une sous-distinction s'impose, suivant qu'il s'agit de constructions ou de plantations ou d'améliorations tout autres.

a) S'il s'agit de *constructions ou de plantations,* on doit appliquer l'article 555 du Code civil qui règle le droit du possesseur ayant planté ou bâti sur la chose d'autrui. Cet article distingue suivant que le possesseur est de bonne ou de mauvaise foi. Or, le fol enchérisseur qui sait qu'il ne pourra pas payer son prix et que, par suite, il est destiné à perdre tôt ou tard la chose sur laquelle il construit ou plante, est forcément de mauvaise foi. On peut donc le forcer à démolir les constructions et à supprimer les plantations par lui faites et cela à ses frais et sans avoir à lui payer aucune indemnité (Civ. art. 555, 2e alinéa) ; mais si, par contre, on use du droit de conserver lesdites constructions ou plantations, on doit lui rembourser le prix des matériaux et de la main-d'œuvre (Code civil, art. 555 3e alinéa) (1).

b) S'il s'agit *d'améliorations autres que des constructions ou des plantations,* on doit forcément une indemnité au fol enchérisseur jusqu'à concurrence de la plus-value apportée à l'immeu-

---

(1) Voir Baudry Lacantinerie, De la vente, p. 491. Bordeaux, 17 janvier 1843. S. 43-2-232.

ble ; toutefois, si cette plus-value est supérieure à la dépense, le fol enchérisseur ne peut pas exiger au-delà de ce qu'il a dépensé réellement (1).

c) Dépenses voluptuaires. — Le fol enchérisseur ne peut exiger aucune indemnité pour cette catégorie de dépenses.

Dans les deux cas où une indemnité est due à qui sera-t-elle attribuée ?

Au fol enchérisseur lui-même ou bien aux créanciers inscrits ? Nous n'hésitons pas à dire que c'est au fol enchérisseur. Du moment, en effet, qu'une plus-value a été apportée à l'immeuble en raison d'améliorations faites par le fol enchérisseur, il ne serait pas juste que les créanciers vinssent s'approprier le montant de cette plus-value qu'il a produite par son travail personnel et par ses sacrifices ; admettre le contraire, ce serait violer la règle d'équité : « Nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui. »

Ces sortes de plus-values sont réservées aux tiers possesseurs par diverses dispositions de notre Code, notamment par les articles 555 et 2175 du Code civil ; on doit faire application de ces articles au fol enchérisseur, qui est un tiers possesseur (2).

---

(1) Paris, 26 juin 1851. D. P. 51-2-215. Cass. 14 avril 1852. D. P. 52-1-165. Trib. Seine, 22 mai 1856. J. Av., t. LXXXI, p 368. Paris, 4 mars 1858. S. 58-2-245. Trib. Seine, 20 mai 1884 Gaz. Palais, 84-2-111.

(2) Trib. Civ. Seine, 5 mai 1887. Gaz. Palais, 87, p. 720. Trib. Civ. Seine, 31 décembre 1887. Gaz. Palais, 88, p. 191.

Si les entrepreneurs et ouvriers engagés par le fol enchérisseur n'ont pas été payés du montant de leurs travaux, c'est à eux que sera attribué le montant de la plus-value apportée à l'immeuble par privilège et préférence à tous autres (1).

---

(1) Trib. Civ. Seine, 22 mai 1856 J. Av , t. LXXXI, p. 368.

CHAPITRE VI

FRAIS

Il y a lieu de distinguer quatre espèces de frais :

1° Les frais de poursuite de la première vente, depuis le commandement jusqu'au jugement d'adjudication, non compris les frais d'enregistrement de ce jugement.

2° Les frais de titre de cette première adjudication, ce qui comprend les frais exposés pour enchérir, déclarer command, ceux d'enregistrement, d'expédition, de transcription et de signification de ce jugement ;

3° Les frais de poursuite de la revente sur folle enchère, depuis la sommation ou le commandement signifiés au fol enchérisseur jusques et non compris les frais d'enregistrement de ce jugement ;

4° Les frais de titre de la revente sur folle enchère, qui sont pour cette revente les frais analogues à ceux déjà énumérés pour la première vente (1).

---

(1) Voir énumération du deuxièmement .

Etudions successivement ces quatre espèces de frais.

1° *Frais de poursuites de première vente*

Ces frais ne sauraient aucunement incomber au fol enchérisseur, car il n'a pas contribué à les augmenter. Si donc, ce dernier les a payés, l'adjudicataire sur folle enchère à la charge de qui ils doivent définitivement rester doit les rembourser (1).

2° *Frais de titres de la première adjudication*

Une distinction s'impose, suivant que l'on envisage les frais d'enregistrement et de transcription ou les frais autres que ceux-là.

1° *Frais d'enregistrement et de transcription.* — Nous avons vu plus haut que la revente sur folle enchère n'opérait pas de mutation de propriété ; il en résulte que les droits d'enregistrement et de transcription ne doivent être payés qu'une fois ; mais le montant de ces frais sera calculé sur le prix d'adjudication le plus élevé. Enfin, comme les droits de mutation sont mis par

(1) Riom, 12 juillet 1838. Dall. Rép. v. vente pub. d'imm., n° 1938. Cheauveau sur Carré, q. 2432 *quater*. Caen, 20 mars 1852. Jour. de Caen, 1852, p. 318.

la loi à la charge de l'acquéreur, c'est l'adjudicataire sur folle enchère qui les supportera définitivement, mais jusqu'à concurrence de son prix seulement.

Dès lors, si la première adjudication a produit plus que la deuxième, l'adjudicataire sur folle enchère doit payer les frais d'enregistrement et de transcription afférents à son prix d'adjudication, et le fol enchérisseur doit payer les mêmes frais sur la différence des deux prix (1).

Si, par exemple, la première vente produit 50.000 francs et la revente sur folle enchère 40.000 francs, l'adjudicataire sur folle enchère paiera les droits sur 40.000 francs et le fol enchérisseur les paiera sur 10.000 francs.

Si, au contraire, la deuxième adjudication se fait à un prix supérieur à la première, c'est l'adjudicataire sur folle enchère qui paiera seul tous les droits d'enregistrement et de transcription et, par suite, il devra restituer au fol enchérisseur ceux de ces frais que ce dernier aurait pu payer (2).

2° *Frais autres que ceux d'enregistrement et de transcription.* — Ces frais, qui sont les frais exposés pour enrichir, élire command, les frais d'expé-

---

(1) Riom, 12 juillet 1838, précité.

(2) Pau, 29 novembre 1836. (Dall. répt. *eodem verbo*, n° 1939, note 2.) Caen, 3 février 1840, (Dall. rép. *eodem verbo*, n° 1939, note 3.) Cheauveau sur Carré, q. 2432 *quater*.

dition et de signification du jugement, restent définitivement à la charge du fol enchérisseur sans que celui-ci puisse se les faire rembourser.

En effet, ces frais, à l'encontre des précédents, ne profitent nullement à l'adjudicataire sur folle enchère ; celui-ci ne peut donc être contraint à les supporter (1).

3° *Frais de poursuite de la revente sur folle enchère*

Il est juste et équitable que le fol enchérisseur supporte seul ces frais puisque c'est lui qui les a nécessités par l'inexécution de ses engagements.

Il devra donc les restituer en même temps que la différence des deux prix d'adjudication ; et si l'adjudicataire sur folle enchère a fait l'avance de ces frais, il pourra les compenser avec ceux de la première adjudication, dont il doit la restitution au fol enchérisseur (2).

4° *Frais de titres de la deuxième adjudication*

Ces frais sont tous évidemment à la charge de l'adjudicataire sur folle enchère, car c'est à lui seul qu'ils profitent.

---

(1) Amiens, 3 juin 1823. Dall. rép. *eod. verbo.*, n° 1943.

(2) Dall. rép. *eod. verbo*, n° 1945 et Paris, 27 juillet 1825 (Dall., n° 1946).

5°. *Modifications conventionnelles*

Très souvent, les cahiers des charges contiennent des clauses qui règlent le paiement de ces divers frais. Nous extrayons, par exemple, d'un cahier des charges la clause suivante (1) : « Dans aucun cas, le fol enchérisseur ne pourra répéter soit contre le nouvel adjudicataire, soit contre le poursuivant, le saisi ou les créanciers inscrits auxquels ils demeureront acquis à titre de dommages-intérêts, les frais de poursuite, de vente, ni ceux d'enregistrement, de greffe et d'hypothèque qu'il aurait payés et que le nouvel adjudicataire n'aura pas à lui rembourser. » C'est là une sorte de clause pénale destinée à éloigner les enchérisseurs téméraires.

Elle est validée par la jurisprudence et elle doit s'interpréter en ce sens que l'adjudicataire sur folle enchère est déchargé de ces droits, aussi bien vis-à-vis du fol enchérisseur que vis-à-vis de la partie saisie et de ses créanciers (2).

---

(1) Cahier des charges. Béziers, Expropriations, art 15, alinéa 4.

(2) En ce sens. Paris, 6 décembre 1877. D P. 78-2-81. Limoges, 21 février 1901 D. P. 1903-2-284. Contra. Rennes, 3 août 1863. Dall. Rép. Sup , v° Vente pub. d'immeubles, n° 442 Aux termes de cet arrêt la clause doit s'interpréter en ce sens que le fol enchérisseur ne peut pas demander le remboursement des frais par lui payés et qu'il perd définitivement mais que l'adjudicataire sur folle enchère à la décharge duquel ces frais se trouvent avoir été payés doit en faire compte à la partie saisie et à ses créanciers.

LIVRE II

EFFETS A L'ÉGARD DES TIERS

CHAPITRE PREMIER

RÉSOLUTION DES ACTES DE DISPOSITION ET DES DROITS RÉELS CONSENTIS PAR LE FOL ENCHÉRISSEUR

La résolution de la vente entraîne la résolution des actes de disposition faits par l'acheteur et de tous les droits réels qu'il peut avoir constitués sur cette chose : les aliénations, les hypothèques, les droits de servitude ou d'usufruit, les droits d'usage ou d'habitation qu'il peut avoir consentis, tombent par application de la maxime « *Resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis* ». Du moment que l'acheteur n'avait sur la chose qu'un droit de propriété résoluble, il n'a pu constituer sur cette chose que des droits réels résolubles et son droit de propriété venant à être anéanti par la résolution du contrat, il en est de même des droits réels par lui consentis aux tiers. L'article 2125 du Code civil l'édicte formellement

en ce qui concerne les hypothèques, mais tout le monde est d'accord pour étendre cette règle à tous les autres droits réels.

Le vendeur peut donc revendiquer la chose contre les tiers détenteurs, et il reprend cette chose libre de toutes dettes, rentes, privilèges, hypothèques et charges quelconques, tant du chef de l'acquéreur que de ses ayants-droit.

En règle générale, le vendeur a trente ans à compter de l'aliénation par lui faite pour poursuivre la résolution de la vente, mais si la chose a fait l'objet d'une revente, il peut se faire que ce délai de trente ans vienne à se réduire. En effet, si les sous-acquéreurs de l'acheteur ont acquis la chose en vertu d'un juste titre et s'ils sont de bonne foi, ce qui arrivera au cas où ils auront ignoré que le prix de la première vente était encore dû, ils pourront opposer la prescription acquisitive de dix à vingt ans et repousser victorieusement l'action en revendication exercée contre eux s'ils détiennent la chose depuis dix ans, à compter de la date de leur acquisition.

Lorsque les sous-acquéreurs seront atteints par l'exercice de l'action résolutoire, comme ils ne sont liés au vendeur primitif par aucune obligation personnelle, on leur appliquera, pour la restitution des fruits, les articles 549 et 550 du Code civil. Etant le plus souvent de bonne foi, ils n'auront aucun fruit à restituer ; ils ne pourront être tenus à leur restitution qu'à partir du moment où leur bonne foi cessera, c'est-à-dire à partir du

moment où l'on exercera contre leur vendeur ou contre eux l'action résolutoire.

Pareillement, les sous-acquéreurs ne doivent d'indemnité en raison des dégradations par eux faites sur la chose que s'ils en ont profité : l'absence de toute obligation vis-à-vis du vendeur primitif leur permet, en effet, de faire de la chose ce qu'il leur plait, sans ce que ce vendeur primitif ait rien à leur dire tant qu'ils ignorent la demande en résolution ; mais une fois la demande en résolution introduite, ils auraient évidemment une indemnité à payer pour détériorations, en vertu des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Inversement, les sous-acquéreurs ont droit à une indemnité pour les améliorations par eux apportées à la chose, suivant la triple distinction que nous avons déjà exposée (1), et s'ils ont fait des constructions ou plantations, comme ils seront le plus souvent de bonne foi, le vendeur ne pourra les forcer à enlever ces constructions ou plantations ; il sera obligé de les en indemniser et, conformément à l'article 555 *in fine* du Code civil, il aura le choix de leur payer à titre d'indemnité ou bien la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre, ou bien le montant de la plus-value apportée à l'immeuble.

---

(1) Remboursement integral des dépenses nécessaires, remboursement des dépenses utiles à concurrence de la plus-value apportée à la chose mais sans pouvoir jamais exiger au-delà de la dépense réelle ; absence d'indemnité pour les dépenses voluptuaires.

Ces règles, universellement admises en ce qui concerne la résolution des ventes amiables pour défaut de paiement du prix, s'appliquent-elles en cas de folle enchère ?

Passons successivement en revue ces diverses règles.

1° *Résolution des droits réels conférés aux tiers.* — Les actes de disposition consentis par le fol enchérisseur sur l'immeuble fol enchéri ou ses accessoires, les droits réels constitués par lui sur cet immeuble, tels que droits de servitude, d'usufruit, d'usage ou d'habitation et droits hypothécaires sont anéantis par application de la maxime « *Resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis* » (1).

Ainsi, il a été jugé que la cession que le fol enchérisseur a consentie par anticipation des fermages échus postérieurement à l'adjudication sur folle enchère est radicalement nulle et que cette nullité s'étend à la sous-cession des mêmes fermages, alors même que le sous-cessionnaire serait de bonne foi (2). En effet, une cession nulle pour défaut de pouvoir du cédant, ne peut donner lieu qu'à une sous-cession atteinte du même vice.

Exceptionnellement, l'adjudicataire sur folle

(1) Voir une application récente de cette règle dans Cass, 11 janvier 1904. D. P. 1904-1-365, en ce qui concerne les actes d'aliénation.

(2) Req., 8 août 1854 D. P. 54-1-270.

enchère ne peut demander la résolution des droits réels consentis par le fol enchéri lorsqu'il résulte du cahier des charges qu'il s'est engagé à prendre l'immeuble à lui adjugé tel qu'il se trouve à l'époque de l'adjudication (1).

2° *Prescription.* — Lorsque la folle enchère est poursuivie contre les sous-acquéreurs du fol enchérisseur, ces derniers peuvent, s'ils sont de bonne foi, opposer au poursuivant la prescription acquisitive de dix à vingt ans. Dès lors, si plus de dix ans se sont écoulés depuis que l'immeuble leur a été ou vendu ou donné, ils pourront dire qu'ils sont devenus définitivement propriétaires de cet immeuble par prescription et, ce faisant, ils repousseront victorieusement l'action en revendication exercée contre eux (2).

3° *Restitution des fruits.* — Les sous-acquéreurs de bonne foi d'un immeuble qui vient à être fol enchéri ne sont pas tenus à la restitution vis-à-vis des créanciers inscrits des fruits par eux perçus dans l'intervalle. En effet, les créanciers ne peuvent pas leur demander cette restitution du chef du fol enchérisseur, car ces fruits sont compensés par les intérêts du prix que ce dernier leur doit (3) ; ils se feraient donc payer deux fois la

---

(1) Req., 6 novembre 1871. D. P. 71-1-336.
(2) Cass., 20 janvier 1880. S. 81-1-20.
(3) Req., 26 février 1908. D. P. 1909-1-235.

même chose s'ils exigeaient simultanément le paiement des intérêts de la part du fol enchérisseur et la restitution des fruits de la part des sous-acquéreurs.

Mais nous allons même plus loin et nous posons en principe que, même dans le cas où les créanciers inscrits ne peuvent exiger en fait du fol enchérisseur le paiement des intérêts, vu son insolvabilité, ils ne peuvent pas non plus exiger des sous-acquéreurs la restitution des fruits par eux perçus de bonne foi.

En effet, ces sous-acquéreurs, vu leur bonne foi, ont le droit d'invoquer les articles 549 et 550 du Code civil : vis-à-vis du propriétaire primitif de l'immeuble fol enchéri et de ses créanciers, ils sont simples possesseurs de cet immeuble, car il n'existe entre eux et ces derniers aucun lien de droit : ils font donc les fruits leurs tant que leur bonne foi dure, c'est-à-dire tant qu'ils n'ont pas connaissance de l'action en folle enchère exercée contre leur auteur ou contre eux personnellement.

4° *Détériorations.* — Du principe que les sous-acquéreurs ne sont tenus à aucune obligation vis-à-vis du propriétaire primitif de l'immeuble fol enchéri ou de ses créanciers, il résulte encore que le plus souvent, ces derniers ne pourront demander à ces sous-acquéreurs aucune indemnité en raison des détériorations par eux faites sur cet immeuble. Devenus régulièrement propriétaires, ils étaient maîtres de jouir de leur chose comme

ils l'entendaient, ils pouvaient se livrer sur elle aux actes qu'il leur plaisait (Civ. art. 544) et on ne peut aucunement les rechercher à raison de ces actes.

Exceptionnellement, les sous-acquéreurs pourront être condamnés à payer une indemnité dans deux cas :

a) Au cas où ils auraient profité de ces dégradations ; par exemple, s'ils ont démoli des immeubles, ils devront le prix des matériaux par eux vendus.

b) Au cas où ils cesseront d'être de bonne foi, c'est-à-dire quand ils viendront à apprendre l'exercice de l'action en folle enchère. Pour les dégradations par eux commises, malgré leur connaissance de l'exercice de l'action en folle enchère, leur bonne foi venant à cesser, ils seront tenus à une indemnité en vertu des articles 1382 et 1383 du Code civil.

5° *Améliorations.* — En ce qui concerne les améliorations, il y a lieu de faire la distinction déjà vue, suivant que la revente sur folle enchère s'est faite à un prix inférieur ou supérieur à la première vente.

Dans le premier cas, les sous-acquéreurs n'ont droit de la part du propriétaire primitif à aucune indemnité en raison des améliorations par eux apportées à l'immeuble fol enchéri, puisque ces

améliorations n'ont pas augmenté la valeur de cet immeuble (1).

Dans le second cas, au contraire, ils auront droit à une indemnité. Ils pourront se faire rembourser intégralemnt les dépenses nécessaires ; ils pourront répéter le montant des impenses utiles jusqu'à concurrence de la plus value apportée à l'immeuble, mais sans pouvoir jamais exiger au-delà de la dépense réelle, la plus-value fût-elle supérieure à cette dépense (2) ; ils ne pourront rien exiger en raison des dépenses voluptuaires ou de pur agrément.

Enfin si les améliorations faites consistent en des plantations ou des constructions, on ne pourra exiger des sous-acquéreurs, vu leur bonne foi, la suppression de ces plantations ou constructions ; on aura le choix de leur restituer soit le prix de la main-d'œuvre et des matériaux, soit le montant de la plus-value apportée à l'immeuble.

---

(1) Trib. civ., Toulouse, 12 mai 1888, Gaz. Midi, 3 juin 1888. Trib. civ , Toulouse, 3 juin 1889, Gaz. Midi, 14 juillet 1889.

(2) Toulouse, 3 juin 1889 précité. Trib. civ. Seine, 5 mai 1887. Gaz Palais, 87, p. 720. Il a même été jugé, Rouen, 18 décembre 1856, J. Av., t. LXXXIII, p. 341, art. 3018 que dans le cas où ils avaient droit à une indemnité pour améliorations les sous-acquéreurs pouvaient retenir l'immeuble jusqu'à complet paiement de cette indemnité.

CHAPITRE II

EFFETS DE LA FOLLE ENCHÈRE VIS A-VIS DES LOCATAIRES OU FERMIERS DE L'IMMEUBLE FOL ENCHÉRI

Nous avons déjà posé en principe que les actes d'administration faits par le propriétaire sous condition résolutoire et par le fol enchérisseur devaient être respectés. Les baux consentis par eux, qui sont des actes d'administration, ne seront donc pas anéantis par la survenance de la condition ou par l'effet de la folle enchère. Le fol enchérisseur, lorsqu'il donne son immeuble à loyer, est censé agir comme mandataire tacite du saisi ou des vendeurs dans l'intérêt même de ces derniers et de leurs créanciers (1) ; le bail par lui fait doit donc être validé.

Mais en est-il ainsi de tous les baux ?

Suivant *certains auteurs,* une distinction s'impos suivant qu'il s'agit de baux de moins de

(1) En ce sens. Troplong, louage, t. I, n° 108. Duvergier, Du louage, t. I, n° 84. Bioche, v° folle enchère, n° 104. Cheauveau sur Carré, q. 2432 septies. Garsonnet, Procédure, t. IV, p. 414. Contra, Paignon, Comm. sur les ventes judiciaires, t. I, p. 234.

neuf années ou de baux de plus de neuf années. Les premiers seuls doivent être validés, car seuls ils sont des actes d'administration. Ces auteurs, à l'appui de leur opinion, tirent argument des art. 1429, 1430 et 1718 du Code civil, qui permettent au mari ou au tuteur qui donnent à bail les biens de leur femme ou de leur pupille seulement les baux de neuf années et réduisent à ce chiffre les baux consentis pour une durée supérieure (1).

Suivant *d'autres auteurs*, à l'opinion desquels nous nous rangeons, les baux faits par le fol enchérisseur doivent être validés quelle que soit leur durée, pourvu qu'ils aient été faits de bonne foi et sans fraude. Ce n'est pas, en effet, la plus ou moins longue durée d'un bail qui en fait un acte d'administration ; dans certains pays, on ne peut faire que des baux de longue durée, à peine de ne trouver aucun fermier. Peut-on soutenir raisonnablement que ces baux, en tous points conformes aux usages des pays, ne sont pas des actes d'administration ?

Les art. 1429, 1430 et 1718 ne peuvent s'appliquer à notre matière, car ils visent des baux consentis par un administrateur de la chose d'autrui ; or, le fol enchérisseur est plus qu'administrateur de la chose d'autrui ; tant que la vente sur folle enchère n'a pas eu lieu, il est propriétaire de cette

---

(1) En ce sens. Cheauveau sur Carré, voir note précédente. Troplong, loc. cit. Duvergier, loc. cit. Bioche, loc. cit., note précédente. Colmet d'Aage, t. II, p. 394.

chose ; on ne peut donc l'assimiler au mari ou au tuteur donnant à bail les immeubles de la femme ou du pupille. Sa situation est comparable à celle de l'acheteur à réméré, qui, comme lui, est propriétaire sous condition résolutoire de la chose. Or, l'art. 1673 Cod. civ. édicte que le vendeur à réméré, lorsqu'il reprend sa chose, est tenu de respecter les baux faits sans fraude par l'acquéreur, sans faire aucune distinction entre les baux de moins de neuf années et ceux de plus de neuf années.

Nous appliquerons donc la même règle au fol enchérisseur et nous dirons que les baux consentis par lui sont opposables aux tiers, quelle que soit leur durée, à la conditoin que ces baux aient été faits de bonne foi et sans fraude (1). Nous reconnaissons, d'ailleurs, parfaitement que la longue durée du bail sera le plus souvent un indice de mauvaise foi, mais dans ces cas, évidemment, ce ne sera pas tant en raison de leur longue durée que de pareils baux seront annulés ; ce sera en raison de la fraude qui les entourera.

Ainsi la jurisprudence a annulé un bail consenti d'abord pour un an à titre d'essai, avec paiement immédiat du loyer de cette année, puis pour trois, six ou neuf années consécutives, au choix du locataire seulement, avec, en outre, promesse de vente

---

(1) En ce sens. Garsonnet, t. IV, p. 414. Req. 11 avril 1821. Dall. Rép. *eod. verbo*, n° 1915. Paris, 22 mai 1847. D. P. 48-2-9 qui valide un bail consenti pour douze années.

réalisable pendant toute la durée du bail moyennant un prix déterminé, — parce que les clauses de ce bail étaient évidemment stipulées en fraude des droits des créanciers, et parce que, de plus, le fol enchérisseur, au moment où il faisait ce bail, n'avait pas payé son prix d'adjudication et savait ne pas pouvoir le payer (1).

De même, elle a annulé un bail qui avait été consenti par le fol enchérisseur, hâtivement, au lendemain de la sommation à lui faite d'avoir à justifier de l'accomplissement des conditions exigibles de l'adjudication et pour une durée de vingt-et-un ans, et alors qu'il y avait un gérant qui assurait provisoirement l'administration des biens, de telle sorte qu'il était parfaitement possible d'attendre le résultat de l'adjudication définitive pour passer un bail sans craindre la détérioration des biens, faute de soins (2).

Les principes que nous venons de poser ne s'appliquent, évidement, qu'aux *baux écrits ayant acquis date certaine* ; en effet, si l'adjudicataire sur folle enchère se trouve en présence d'un bail verbal ou d'un bail écrit, mais non enregistré, ce bail ne lui sera pas opposable (Cod. civ. art. 1743).

---

(1) Paris, 28 octobre 1893. D. P. 94-2-104.

(2) Bourges, 16 décembre 1903, confirme sur pourvoi par Cass., 23 octobre 1905. D P. 1906-1-14. Voir aussi à titre d'exemple, Trib. Civ. Marseille, 1er juillet 1887. Recueil d'Aix 1888-2-145.

Il n'aura qu'à donner congé au preneur en respectant l'usage des lieux.

De même que les baux, *les paiements de loyers* ou de fermages faits par le preneur au fol enchérisseur doivent être respectés, car la réception de ces paiements est encore un acte d'administration ; le saisi et le vendeur ou leurs ayants-droit ne peuvent pas forcer le preneur à payer une seconde fois ; ils auront simplement un recours contre le fol enchérisseur en paiement des intérêts de son prix d'adjudication, intérêts qui, nous l'avons vu, représentent précisément les fruits naturels et les fruits civils dont il est comptable.

CHAPITRE III

EFFETS DE LA FOLLE ENCHÈRE VIS A VIS DES CRÉANCIERS DU SAISI OU DES VENDEURS ORDRE A SUITE DE FOLLE ENCHÈRE

La question était controversée, avant la loi du 21 mai 1858, de savoir si la folle enchère survenant au cours de la procédure d'ordre ou, après la clôture de l'ordre, la procédure faite devait être maintenue, ou bien si, au contraire, il fallait recommencer un nouvel ordre.

Certains penchaient pour cette dernière alternative en faisant observer qu'il y avait parfois injustice à maintenir le premier ordre. Si, en effet, la revente sur folle enchère produit un prix supérieur à la première vente, tel créancier non payé d'après le résultat de l'adjudication primitive peut avoir des chances de l'être, tenant le résultat de la seconde. Or, des créanciers peuvent ne pas avoir contesté le règlement provisoire et avoir laissé colloquer avant eux des créanciers qui leur étaient postérieurs en rang, parce que, malgré leur contestation, ils ne seraient pas arrivés en rang utile ; maintenant que des sommes plus importantes sont mises en distribution, leur intérêt à

contredire est évident, et ils ne pourront contredire que si on dresse un nouveau règlement provisoire (1).

La même situation peut se présenter au cas où la seconde adjudication produit moins que la première. Tel créancier utilement colloqué d'après le résultat de la première vente, n'a pour cela même fait aucune observation sur le règlement provisoire, bien qu'on ait colloqué avant lui un créancier qui aurait dû l'être après. Survient une folle enchère suivie d'une adjudication faite à un prix inférieur, de telle sorte que ce même créancier n'est plus utilement colloqué ; comment contredira-t-il si un nouveau règlement provisoire n'est pas dressé ?

Mais l'opinion la plus universellement adoptée

---

(1) Ex. : Une adjudication produit 100.000 fr. L'un des créanciers Primus est colloqué au septième rang hypothécaire après cinq créanciers dont les collocations jointes aux prélèvements atteignent un total de 100.000 fr. et aussi après un autre créancier Secundus colloqué au sixième rang pour 20.000 fr. Quoique Primus eusse dû être colloqué au sixième rang il ne fait pas de contredit sous prétexte qu'il n'y a aucun intérêt.

Suivant une folle enchère et la revente produit 120 000 francs. Si on maintient le premier ordre ces 20.000 francs de supplément, déduction faite des frais payables par privilège seront attribués à Secundus. Si, au contraire, on recommence la procédure Primus antérieur en rang à Secundus surveillera le nouveau règlement provisoire et au besoin le contredira pour se faire colloquer au sixième rang et se faire ainsi attribuer le supplément de 20.000 francs.

était que la folle enchère ne devait apporter aucune modification à la procédure d'ordre.

On estimait que les rangs une fois établis entre les créanciers, l'étaient définitivement, et ce, dans l'intérêt même des créanciers, afin de ne pas éterniser les procédures et dans le but d'économiser des frais ; on disait que la folle enchère n'avait pour effet que de substituer un adjudicataire à un autre qui devait acquitter les mêmes obligations que cet autre vis-à-vis des mêmes personnes au profit desquelles ces obligations existaient déjà (1). Les seules modifications à opérer étaient seulement celles qui résultaient de la nature des choses. Si le rang et le chiffre des créances étaient irrévocablement fixés, la collocation définitive de chaque créancier devait être faite en tenant compte du résultat de la nouvelle adjudication. Il y avait donc lieu, simplement, de faire une nouvelle répartition entre les créanciers d'après leur ancien rang et à concurrence du chiffre de la nouvelle adjudication, et de délivrer les bordereaux des collocations contre le nouvel adjudicataire (2).

C'est cette doctrine qui a été consacrée par le législateur de 1858.

Aux termes du nouvel article 779 du Code de

---

(1) En ce sens, Cass., 12 novembre 1821. Troplong dans un rapport de Cass., 24 juin 1846. Alger, 4 novembre 1852. D. P. 56-2-18.

(2) Caen, 22 mars 1849. J. Av., t. LXXV, p. 417. Montpellier, 12 août 1854. D. P. 55-5-303, n° 5.

procédure civile « l'adjudication sur folle enchère « intervenant dans le cours de l'ordre et même « après le règlement définitif, ne donne pas lieu « à une nouvelle procédure ; le juge modifie l'état « des collocations d'après les résultats de l'adju- « dication et rend les bordereaux exécutoires « contre le nouvel adjudicataire ».

Donc, quel que soit l'état de la procédure et quel que soit le résultat de l'adjudication sur folle enchère ; qu'il y ait, par suite de cette nouvelle adjudication, maintien, diminution ou augmentation du prix primitif, il n'y aura jamais lieu de recommencer la procédure d'ordre ; il faudra simplement approprier la procédure à la nouvelle situation.

Nous distinguerons deux cas suivant, que la folle enchère intervient en cours d'ordre ou après la clôture de l'ordre.

Section I. — *La folle enchère intervient au cours de la procédure d'ordre.*

Dès que la revente sur folle enchère est chose faite et que le jugement a été enregistré, le juge peut donner suite à la procédure d'ordre sans avoir besoin d'attendre que ce jugement ait été transcrit au Bureau des hypothèques (1) ; mais

(1) Il est généralement admis, en effet, que du moment qu'il n'y a pas lieu de faire un ordre nouveau, l'art. 750 Cod. Proc. Civ. qui exige la transcription du jugement

cela, évidemment, au cas où la première adjudication a été transcrite. Si, en effet, cette première transcription n'a pas eu lieu, il est absolument indispensable de faire transcrire le jugement d'adjudication sur folle enchère avant de donner suite à la procédure d'ordre pour arrêter le cours des inscriptions hypothécaires ou privilégiées du chef du saisi ou des vendeurs.

Cette transcription sera également nécessaire avant toute procédure, dans le cas, d'ailleurs très rare, où l'adjudication sur folle enchère aura produit suffisamment pour permettre de désintéresser tous les créanciers qui auront produit dans l'ordre et où il restera encore un excédent. Nous verrons qu'il y a lieu, dans ce cas, à faire un nouvel ordre pour la distribution de cet excédent ; la première formalité à accomplir en vue de cet ordre est alors la transcription du jugement d'adjudication sur folle enchère.

Hors ces deux exceptions, la transcription de ce jugement est inutile avant la suite à donner à la procédure d'ordre.

Les diligences à faire par les parties intéressées varient d'après l'état de la procédure d'ordre.

---

d'adjudication avant l'ouverture de l'ordre n'est pas applicable.

En ce sens, Séligmann, Comm. de la loi du 21 mai 1858, n° 704 et suiv. Bioche, v° Ordre, n° 781. Ollivier et Mourlon, Saisie immobilière et Ordre, n° 618. Contra, Bressolles, Comm. de la loi du 21 mai 1858, n° 68. Cheauveau sur Carré, q. 2620.

Si l'ordre n'est pas encore requis, l'avoué poursuivant fait cette réquisition en déposant à l'appui le premier jugement d'adjudication dûment transcrit, le jugement d'adjudication sur folle enchère transcrit ou non, suivant la distinction sus indiquée et l'état sur transcription ; il mentionne dans sa réquisition à la fois les noms des adjudicataires fol enchéris qui, évidemment, sont encore intéressés à la procédure, à cause de l'obligation de payer la différence des deux prix, et les noms des adjudicataires sur folle enchère (Cod. proc. civ. art 755). Tous ces adjudicataires doivent être convoqués lors de la tentative amiable d'ordre.

Si l'ordre était requis au moment de la folle enchère, la partie la plus diligente fait connaître au juge chargé du règlement des ordres par un dire inséré au procès-verbal, l'incident qui vient de se produire ; elle mentionne dans ce dire le nom de l'adjudicataire sur folle enchère et le résultat de la nouvelle adjudication ; enfin, elle requiert le juge de donner à la procédure la suite qu'elle comporte (1). A l'appui de ce dire, le requérant devra déposer une expédition ou une copie du jugement d'adjudication sur la folle enchère (2).

---

(1) En ce sens, Ollivier et Mourlon, Saisie immobilière et Ordres, n° 617. Bioche, v° Ordre, n° 775. Séligmann, op. cit , n° 707. Dalloz, Rép. v° Ordre, n°° 1356 et 1361.

(2) Dans la pratique cette pièce est toujours remise au juge et les clauses du cahier des charges obligent même très souvent l'adjudicataire sur folle enchère à signifier

Le juge, saisi de cette réquisition, doit, s'il n'a pas encore dressé le règlement provisoire, effectuer son travail d'après le résultat de la nouvelle adjudication ; il établit le chapitre des sommes à distribuer, en tenant compte des nouveaux prix.

Si, au contraire, le juge a dressé le règlement provisoire, il ne doit pas recommencer son travail ; l'art. 779 le lui interdit ; il ne doit tenir compte de la folle enchère que pour la confection du règlement définitif et pour la liquidation des collocations qu'il fera, évidemment, d'après le résultat de la revente. Les créanciers colloqués ne peuvent, en aucune façon, attaquer le règlement provisoire dûment dénoncé et non contesté dans le mois de cettte dénonce.

Et alors, si la revente sur folle enchère s'est faite à un prix inférieur, certains créanciers qui auraient pu être payés d'après le résultat de la première adjudication ne le seront plus d'après le résultat de la seconde ; c'est tant pis pour eux s'ils n'ont pas formé le contredit sous prétexte qu'ils étaient payés primitivement. Ceci montre que les créanciers qui s'estiment colloqués à un rang postérieur à celui auquel ils ont droit doivent toujours contester le règlement provisoire, même

---

son titre à l'avoué poursuivant pour permettre à ce dernier de donner suite à la procédure d'ordre. En ce sens. Grosse et Rameau, t. II, n° 560. Contra, Ollivier et Mourlon, op. cit., n° 617. Bioche, v° Ordre, n° 777.

s'il y a suffisance pour les payer en prévision d'une folle enchère toujours possible.

Inversement, si la revente s'est faite à un prix supérieur, certains créanciers qui n'arrivaient pas en rang utile d'après le résultat de la première adjudication, verront maintenant leur production dans l'ordre ressortir à effet. Quant aux créanciers qui ont omis de produire, parce que leur créance ne serait pas arrivée en rang utile, ils ne pourront produire ultérieurement sous prétexte qu'il y a maintenant suffisance pour les payer ; ils sont définitivement forclos (1). Ceci montre que l'on a toujours intérêt à produire dans un ordre en prévision d'une folle enchère possible venant à augmenter les sommes à distribuer.

Nous verrons plus loin, qu'exceptionellement, lorsque la revente sur folle enchère a produit un prix tel qu'il y a suffisance pour payer tous les créanciers colloqués au règlement provisoire et qu'il reste encore un excédent, cet excédent ne doit pas être attribué au saisi ou aux vendeurs ; il y a lieu à ouvrir un nouvel ordre sur ce supplément de prix, ordre dans lequel peuvent produire les créanciers qui ont omis de produire dans l'ordre primitif.

---

(1) Pau, 26 janvier 1833. S. 34-2-301.

Section II. — *La folle enchère intervient après la clôture de l'ordre.*

C'est le cas où la folle enchère est poursuivie après la délivrance des bordereaux de collocations pour défaut de paiement de ces bordereaux par l'adjudicataire. Ici encore, il n'y a pas lieu à une nouvelle procédure d'ordre ; le juge ne doit dresser qu'un règlement définitif nouveau, dit « *Règlement additionnel modificatif* ».

A cet effet, l'avoué qui a poursuivi l'ordre consigne à la suite du règlement définitif un dire par lequel il requiert le juge de modifier son ordonnance de clôture pour l'approprier à la nouvelle situation (1). Le juge saisi de cette réquisition concentre entre ses mains les bordereaux de collocation non payés et dresse son règlement additionnel de la façon suivante :

I. *Sommes à distribuer.* — Elles comprennent :

1° Le capital de l'adjudication sur folle-enchère ;

2° Les intérêts de ce capital que l'adjudicataire doit payer soit à compter du jour de la première adjudication, soit à compter du jour de la revente suivant les clauses du cahier des charges. Il n'y aura donc qu'à se référer à ces clauses pour déter-

---

1 Ulry, Réglement d'ordres, t. II, p. 123.

miner le point de départ de ces intérêts. Le cours en sera arrêté au jour du règlement modificatif.

Dans la plupart des tribunaux, les sommes à distribuer sont limitées à ce capital et à ces intérêts.

On serait en droit d'y ajouter :

3° Les intérêts courus entre les deux adjudications ;

4° La différence des deux prix d'adjudication lorsque la revente a lieu à un prix inférieur.

5° Les frais exposés pour parvenir à la revente sur folle enchère ; — le tout payable par le fol enchérisseur (1).

II. *Prélèvements.* — Lorsque les frais de poursuite de vente sont déclarés par le cahier des charges payables en acompte du prix d'adjudication, il y a lieu de prélever ces frais en faveur de l'adjudicataire qui les a acquittés avec intérêts courus du jour du paiement au jour du règlement modificatif.

Il y a également lieu de prélever en faveur de l'avoué qui en a fait l'avance, tous les frais du premier ordre, ceux de l'ordre modificatif et les frais de radiation des inscriptions n'arrivant pas en rang utile dans le règlement modificatif et dont on n'avait pas ordonné la radiation dans le premier règlement parce qu'à ce moment elles arrivaient au contraire en rang utile.

---

(1) En ce sens, Dall. Rép. v° Ordre, n° 1369. Grenoble, 2 mai 1851. D. P. 52-2-255.

III. *Collocations.* — Le juge colloque les créanciers suivant l'ordre primitivement établi et auquel il ne peut rien changer (1). Il prend d'abord ces créanciers dans le règlement définitif et ensuite s'il reste encore quelque chose à distribuer dans le règlement provisoire suivant leur rang, car généralement ce règlement comprend plus de créanciers que le règlement définitif. Enfin, s'il reste encore quelque chose une fois tous les créanciers portés au règlement provisoire colloqués, il y a lieu pour la distribution de l'excédent à un nouvel ordre.

Le juge ne peut pas modifier le montant des créances ; il doit les porter au règlement additionnel modificatif d'après leur liquidation au règlement provisoire. Il ne peut même pas augmenter les créances des intérêts courus du jour de la clôture du premier ordre au jour du règlement modificatif au détriment des créanciers subséquents. Si, en effet, on allouait ces intérêts aux créanciers, on modifierait par cela même le règlement déjà intervenu, règlement qui a acquis l'autorité de la chose jugée à l'égard de tous ceux qui y sont parties, on améliorerait de plus la position des uns au détriment des autres ; les créanciers premiers colloqués verraient augmenter leurs créances au détriment des créanciers postérieurs qui verraient diminuer les leurs et qui se verraient aussi enlever un droit

(1) Bioche, Ordre, n° 787. Séligmann, op. cit., n°· 706-711 et 718.

qui leur était définitivement acquis (1). Pour le paiement de ces intérêts, les créanciers n'auront qu'une action contre le fol enchérisseur, ils auront également action contre l'adjudicataire sur folle enchère lorsque le cahier des charges obligera ce dernier à payer les intérêts de son prix à compter du jour de la première adjudication.

Les créances restent donc inattaquables quant à leur rang et quant à leur montant en principal et accessoires.

Ce principe posé, trois cas peuvent se présenter :

1er *cas.* — *Le prix à distribuer est inférieur au montant des collocations déjà établies dans le premier règlement définitif.* Le juge, alors, n'a pas à toucher à ce règlement définitif jusqu'à concurrence de la nouvelle masse à distribuer ; le manque de fonds retombera d'abord sur la dernière collocation, puis sur l'avant-dernière et ainsi de suite, en remontant jusqu'au créancier premier collogué. Le juge ordonne en outre la radiation des inscriptions qui n'arrivent plus en rang utile.

---

(1) En ce sens, Séligmann, op. cit., nos 487 et 714. Broche, vo Ordre, no 784. Aubry et Rau, t. III, p. 425. Douai, 9 juin 1843. S. 44-2-18. Agen, 9 août 1843. S. 44-2-20. Req , 6 février 1905. D. P. 1905-1-333. Contra, Flandin, Traité de l'ordre inédit. Grosse et Rameau, op. cit., t. II, no 554.

2e *cas.* — *Le prix à distribuer est supérieur au montant des collocations établies dans le règlement définitif, mais inférieur au montant des collocations portées au règlement provisoire.* Dans ce cas, le juge maintient son règlement définitif sans y rien changer, puis il attribue les fonds disponibles au premier créancier porté au règlement provisoire sur qui les fonds avaient manqué tout d'abord, puis au second et ainsi de suite en descendant jusqu'au créancier dernier colloqué.

Nous avons déjà vu que les créanciers qui ont omis de produire dans l'ordre ne sont pas recevables à se faire colloquer sur le supplément de prix (1).

3e *cas.* — *Le prix à distribuer est supérieur au montant des collocations portées au règlement provisoire.* Il serait souverainement injuste, en pareil cas, d'attribuer le solde disponible au saisi ou aux vendeurs alors que peut-être il existe encore des créanciers hypothécaires ou chirographaires qui n'ont pas produit dans l'ordre parce qu'ils savaient ne devoir rien y toucher. On devra donc faire ouvrir un nouvel ordre sur ce solde comme s'il s'agissait d'un prix d'immeuble à distribuer pour la première fois (2).

---

(1) Pau, 26 janvier 1833. S. 24-2-301.

(2) V. Dall., Rép., v° Ordre, n°· 1358-1360-1875. Chauveau sur Carré, q. 2620 *bis*.

De ce que ce nouvel ordre est tout à fait distinct du premier, il résulte qu'il devra être requis dans les formes ordinaires ; que la transcription du jugement d'adjudication sur folle enchère devra forcément précéder cette réquisition (Cod. proc. civ., art. 750). On devra faire une nouvelle tentative d'ordre amiable ; si l'ordre est déclaré judiciaire, il y aura lieu de donner de nouvelles sommations de produire ; les créanciers hypothécaires ou chirographaires qui n'ont pas produit dans le premier ordre ne pourront se voir opposer aucune déchéance et pourront produire dans le second ; le juge dressera un nouveau règlement provisoire qui sera dénoncé aux créanciers poursuivants et que ces derniers pourront contester. Enfin, après l'expiration des délais pour contredire, le juge clôturera ce nouvel ordre de la façon habituelle.

Mais laissons de côté ce troisième cas qui, d'ailleurs, ne se produira presque jamais et revenons à l'hypothèse où le juge a dû simplement dresser un règlemnt additionnel modificatif.

Il est inutile *de dénoncer ce règlement* aux créanciers, puisque nous avons vu que le premier règlement dressé avait acquis entr'eux l'autorité de la chose jugée et qu'il ne pouvait être modifié, et dès lors à quoi bon leur faire connaître un règlement qu'ils ne peuvent contester. La seule chose à craindre, est que le juge commette une sim-

ple erreur matérielle ; mais une telle erreur pourra toujours être réparée (1).

Nous pensons, au contraire, que ce règlement doit être dénoncé aux adjudicataires sur folle enchère qui peuvent avoir à critiquer la somme à distribuer telle qu'elle est établie par le juge et qui ont intérêt à examiner si le juge a bien prélevé en leur faveur les sommes qu'ils peuvent avoir versées en acompte de leur prix. Il ne peut s'agir ici, comme pour les créanciers, d'une simple erreur matérielle, puisque la somme à distribuer est fixée par le juge pour la première fois (2).

Les adjudicataires sur folle enchère ont huit jours, à compter de cette dénonce, pour faire oppositon au règlement additionnel modificatif, conformément aux dispositoins de l'art. 767 du Code de procédure civile.

Après l'expiration de ce délai, ou si une opposition a été formée après que le jugement qui a statué sur elle est devenu définitif, le greffier rend les bordereaux qui, primitivement, avaient été délivrés sur les adjudicataires fol enchéris, exécutoires contre les adjudicataires sur folle enchère. A cet effet, il a le choix de faire servir les anciens bordereaux en rectifiant le chiffre de la collocation, s'il y a lieu,

---

(1) Séligmann, op. cit., n. 715. Ulrx, op. cit., t. II, p. 126, n° 422. Contra, Cheauveau sur Carré, q. 2620 *bis*. Bioche, Ordre, n° 785. Olivier et Mourlon, Saisie Immob. et Ordre, n° 618.

(2) En ce sens, Ulry, op. cit., t. II, p. 127.

et en substituant le nom du nouvel adjudicataire à celui de l'ancien, ou bien en délivrant de nouveaux bordereaux contre l'adjudicataire sur folle enchère (1).

Tels sont les effets de la folle enchès sur la procédure d'ordre.

---

(1) C'est le premier moyen qui paraît être indiqué par l'art. 779 par économie de frais ; dans la pratique on emploie surtout le second, car les corrections à apporter aux anciens bordereaux sont en somme assez nombreuses, pour éviter de délivrer des titres mal commodes à lire.

Ce second moyen sera en tous cas le seul possible lorsque les premiers bordereaux auront été égarés. Voir Dall., Rép., v° Ordre, n° 1376 et les opinions et arrêts y rapportés.

CHAPITRE IV

EFFETS DE LA FOLLE ENCHÈRE QUANT AUX DROITS DE SURENCHÈRE DES CRÉANCIERS INSCRITS ET DES TIERS

Notre droit connaît trois espèces de surenchère :

1° La surenchère du sixième, qui existe dans toutes les ventes judiciaires, aussi bien dans celles par expropriation forcée que dans les ventes par licitation et assimilées, sauf les ventes de biens de failli, comme nous allons le voir ci-après. Elle peut être exercée par toute personne créancière ou non et doit être faite, à peine d'irrecevabilité, dans la huitaine de la première adjudication (Cod. proc civ, art. 708 et 973) ;

2° La surenchère du dixième qui existe seulement dans les ventes volontaires qu'elles soient amiables ou judiciaires, à l'exclusion des ventes à suite de saisie immobilière. Elle est réservée aux seuls créanciers inscrits sur les immeubles qui ont fait l'objet de l'aliénation, et elle doit être faite, à peine d'irrecevabilité, dans les quarante jours de la notification de l'acte d'acquisition aux créanciers ;

3° La surenchère du dixième, spéciale aux ventes de biens dépendant d'une faillite et organisée par l'art 573 du Code de commerce. Elle est, pour ces espèces de ventes, ce que la surenchère du sixième

est pour toutes les autres ventes judiciaires. Elle peut donc être faite par toute personne créancière ou non, mais le délai de recevabilité est de quinze jours, à compter de l'adjudication, au lieu de huit.

La question qui va faire l'objet de ce chapitre est celle de savoir si une surenchère est possible après une folle enchère.

Nous distinguerons d'une part la surenchère du sixième ordinaire et la surenchère du dixième, en matière de faillite, puisque ces deux surenchères ont le même caractère, et. d'autre part, la surenchère du dixième réservée aux seuls créanciers inscrits.

Section I. — *Surenchère du sixième*

Nous ne parlerons dans cette section que de cette surenchère, mais il est bien entendu que tout ce que nous allons dire d'elle s'applique également à la surenchère du dixième en matière de faillite.

La surenchère du sixième est-elle possible après une folle enchère ?

Cette question est vivement controversée et a donné lieu à trois systèmes différents :

1e *système : La surenchère du sixième est toujours possible après une folle enchère.*

La surenchère du sixième, disent les partisans de ce système, est une faculté du droit commun.

Cela est si vrai que la loi de 1841 en a étendu à toutes les ventes judiciaires le principe d'abord

restreint aux ventes, à suite de saisie immobilière ; à plus forte raison doit-on en étendre le principe aux adjudications sur folle enchère qui le plus souvent ont lieu à un prix dérisoire. La surenchère aura pour effet de porter le prix de l'immeuble à sa juste valeur et les créanciers inscrits sur l'immeuble fol-enchéri qui n'ont pas été appelés à cette vente ne se verront pas dépouiller par le hasard des enchères d'un prix légitime. D'ailleurs, toutes les fois que le législateur a voulu supprimer le droit de surenchère du sixième, il s'en est toujours expliqué formellement par exemple dans les art 710 et 965 du Code de procédure civile ; s'il ne dit rien au sujet de la folle enchère, c'est donc qu'il a entendu conserver ce droit en cette matière.

Et il n'y a pas lieu, ajoutent les partisans de ce système, de distinguer si l'adjudication sur folle-enchère a eu elle-même lieu à suite de surenchère. Même dans ce cas, la surenchère sera recevable après folle-enchère. En effet, on ne saurait appliquer en l'espèce la règle « Surenchère sur surenchère ne vaut », car la folle-enchère a eu pour effet d'anéantir l'adjudication à suite de surenchère et la surenchère elle-même ; on se trouve donc en présence d'une adjudication simple que l'on peut frapper de surenchère (1).

---

(1) En ce sens, Rodière, op. cit., t. III, p. 200 et t. II, p. 339, Colmet d'Aage, op. cit., t. II, p. 392. Cheauveau sur Carré, op. cit., q. 2431 quinquiès. Pigeau, Comm.,

2e *Système : La surenchère du sixième n'est jamais possible après une folle enchère.*

C'est le système de la jurisprudence de la Cour de cassation. Elle considère la surenchère comme un droit tout à fait exceptionnel, une faculté exorbitante du droit commun parce qu'elle a pour effet de dépouiller l'adjudicataire d'un immeuble qu'il a acquis en vertu d'un titre régulier ; cette faculté ne doit donc exister qu'en vertu d'un texte formel. Or, ce texte formel n'existe pas dans notre matière ; bien plus le législateur semble avoir voulu exclure la surenchère puisque l'art. 739 du Code de procédure civile renvoie en ce qui concerne la procédure de folle-enchère aux articles 705, 706, 707 et 711 et saute intentionnellement les articles 708, 709 et 710 qui régissent la surenchère. Il n'est pas vrai de dire que la folle-enchère fasse totalement disparaître l'adjudication qui l'a précédée ; au moment où cette première adjudication tenait encore ; elle a donné ouverture au droit de surenchère, et ce droit qui s'est éteint faute d'avoir été exercé dans le délai légal ne peut revivre par une circonstance accidentelle.

Enfin, lors de la discussion de la loi du 25 mai 1858, une proposition faite d'accorder le droit de

---

t. II, p. 393. Garsonnet, op. cit., t. IV, p. 421. Caen, 9 juillet 1833 (Rapp. Dall. Rép., v° Surenchère, n° 286). Toulouse, 4 juillet 1842. J. Av., t. LXIV, p. 242. Grenoble, 23 mars 1845. J. Av., t. LXIV, p. 242.

surenchère du sixième après folle-enchère fut repoussée ; c'est donc que le législateur a entendu consacrer la jurisprudence établie qui n'admet pas la surenchère.

A fortiori, la surenchère n'est-elle pas possible d'après la jurisprudence de la Cour de cassation lorsque l'adjudication sur folle enchère a elle-même lieu à la suite de surenchère (1).

3e *Système.* — D'après les partisans de ce système à l'opinion desquels nous nous rangeons, il convient pour résoudre la question de faire une distinction suivant que la folle-enchère a lieu ou non après surenchère.

Si la folle-enchère n'a pas été précédée de surenchère, la surenchère du sixième sera possible. Elle le sera pour les raisons déjà indiquées ci-dessus par les partisans du premier système.

L'argument tiré par les partisans du second système du silence de l'art. 739 du Code de pro-

---

(1) En ce sens, Petit traité des surenchères, p. 176. Persil, Comm , n° 390. Pont, Privilèges et hypothèques t. II, n° 1350. Aubry et Rau, t. III, p. 501. Orléans, 5 déc. 1846. D. P. 47-2 90. Req., 30 juin 1847. D. P. 47-1-203. Cass , 1er mars 1848. D. P. 48-1-112. Req , 24 mars 1851. D. P. 51-1-119. Cass., 4 août 1851. D. P. 51-1-231. Paris, 24 mai 1860. D. P. 60-2-164. Cass., 11 mars 1863. D. P. 63 1-98. Req., 14 mars 1870. D. P. 70-1-328. Cass., 26 avril 1881. D. P. 81-4-405. Cass., 24 juillet 1882. D. P. 83-1-256. Req., 31 mars 1884. D. P. 84-1-404. Req., 21 octobre 1889. D. P. 90-1-11. Alger, 7 novemhre 1892. D. P. 94-2-16.

cédure civile n'est pas prenant. Cet article, en effet, n'est destiné qu'à régler les formes de l'adjudication et la capacité de l'adjudicataire ; il ne traite pas des effets de l'adjudication sur folle-enchère et par conséquent, c'est le droit commun qui est applicable quant à ces effets. Si on enlève le droit de surenchère par argument *à contrario* de l'art. 739, on doit par argument *à contrario* de cet article et de tous les articles qui s'occupent de la folle-enchère écarter l'application à notre matière de l'art. 715 qui annule les adjudications pour vice de forme puisqu'aucun de ces articles ne renvoie à l'art. 715 du Code de procédure. On pourra par ce même argument *à contrario* écarter l'application à la folle-enchère : 1° de l'art. 712 et on ne saura alors comment rédiger le jugement d'adjudication sur folle-enchère ; 2° de l'art. 713, et dès lors l'adjudicataire sur folle-enchère pourra se mettre en possession des biens adjugés sans avoir à payer auparavant les frais ordinaires de poursuite et ne sera pas exposé à des poursuites de folle-enchère s'il n'exécute pas les clauses de son adjudication. On voit à quelles absurdités on aboutit avec des arguments *à contrario* (1).

L'argument tiré de ce que le législateur n'a pas voulu accepter l'amendement tendant à instituer la surenchère après la folle enchère n'est pas plus prenant. Ne peut-on pas dire vraisemblablement

---

(1) Voir Cheauveau sur Carré, q. 2431, quinquiès in fine.

que si le législateur de 1858 n'a pas voulu solutionner cette question, c'est parce qu'il a estimé qu'elle l'avait déjà été en 1841.

Mais si l'adjudication sur folle-enchère a déjà été précédée d'une surenchère, une nouvelle surenchère ne sera pas possible en vertu de la règle « Surenchère sur surenchère ne vaut ». S'il est vrai que la folle-enchère a eu pour effet d'anéantir la deuxième adjudication et la surenchère qui l'avait précédé, il faut néanmoins reconnaître qu'en fait, une surenchère a déjà eu lieu et dès lors, il ne faut pas que la procédure s'éternise dans l'intérêt même des créanciers qui ainsi ne parviendraient jamais à la réalisation de leur gage et au paiement de leurs créances (1).

Supposons, en effet, que le droit de surenchère après une folle enchère étant possible, une surenchère, soit faite, et que le surenchérisseur déclaré adjudicataire ne paie pas son prix, de telle sorte que l'on soit obligé de poursuivre la folle-enchère contre lui. Les partisans du premier système, pour être logiques avec eux-mêmes, devront dire que cette folle-enchère a détruit la seconde surenchère et comme la première surenchère a elle aussi été anéantie par la première folle-enchère, ils devront

---

(1) En ce sens, Bioche, Vente sur folle enchère, n°· 101 et 102. Toulouse, 21 février 1835 ; Aix, 13 novembre 1835 et Lyon, 19 juin 1840, tous trois rapportés, Dall. Rép., v° Surenchère, n° 287. Bourges, 8 avril 1873. D. P. 74-2-144.

considérer qu'en droit il n'a jamais existé de surenchère et que, par suite, une nouvelle surenchère qui, en fait, sera la troisième, est possible. On voit à quel excès on arriverait avec de tels principes. On retomberait de surenchère en folle-enchère et de folle-enchère en surenchère sans jamais s'arrêter.

Par identité de motifs, nous n'admettons pas non plus la surenchère du sixième après folle-enchère lorsque cette folle-enchère avait elle-même été précédée d'une surenchère sur aliénation volontaire (1).

Section II. — *Surenchère sur aliénation volontaire*

Cette surenchère appelée aussi surenchère du dixième ou surenchère des créanciers inscrits est-elle recevable après une folle enchère ?

Une distinction s'impose suivant que cette folle enchère a elle-même été précédée ou non d'une surenchère du dixième.

Si, en effet, sur la notification qui leur a été faite de l'acte d'acquisition les créanciers inscrits ont formé une surenchère du dixième, si l'adjudicataire sur surenchère vient à être fol-enchéri, une nouvelle surenchère du dixième ne sera pas possible en vertu de la règle « Surenchère sur surenchère ne vaut ».

---

(1) En ce sens, Pau, 28 mars 1860. D. P. 60-2-183.

Si, au contraire, l'adjudication sur folle enchère n'a pas été précédée d'une surenchère du dixième, cette surenchère est possible après la folle enchère. La jurisprudence l'admet parfaitement. Elle ne peut, en effet, se retrancher ici derrière l'argument tiré de l'art. 739 en ce qui concerne les art. 708, 709 et 710, puisque ces articles ne visent que la surenchère du sixième et pas la surenchère du dixième. De plus, dans les ventes volontaires, les créanciers inscrits ne sont pas liés à la procédure par les sommations de prendre communication du cahier des charges ; ils n'ont pas été parties pas plus à la première vente qu'à la revente sur folle enchère ; ils ignorent peut-être ces deux ventes successives ; ils ne peuvent les connaître d'une façon certaine que par la notification qui doit leur en être faite. Du moment qu'un créancier est inscrit sur un immeuble, il est en droit d'exiger que cet immeuble ne se vende pas à son insu et qu'on lui dénonce toute vente faite ; une vente purement volontaire et que ce créancier n'a pu surveiller, ne peut pas purger son hypothèque sans lui être notifiée.

De plus, les reventes sur folle enchère ont presque toujours lieu à un prix inférieur à celui de la vente initiale ; enlever aux créanciers le droit de surenchère dans ces ventes, serait leur enlever ce droit au moment où il leur est le plus nécessaire, au moment où la vente de leur gage va se consommer à vil prix.

L'adjudicataire sur folle enchère devra donc notifier son contrat aux créanciers inscrits, et sur cette notification, ces créanciers auront le droit de surenchère du dixième (1).

---

(1) En ce sens, Aubry et Rau, t. III, p. 499. Pont. Privilèges et hypothèques, 2e édition, n° 1350. Bordeaux, 23 juillet 1861. D. P. 62-2-126. Cass. civ,, 6 juillet 1864. D. P. 64-1-279 Bordeaux, 3 mai 1867. S. 67-2-279. Rouen, 4 juillet 1884. Gaz Palais, 84-2-255. Aix, 28 janvier 1886, Recueil d'Aix 1886-1-146. Trib. Civ , Marseille, 23 juin 1892. Gaz. Palais, 92-2-417.

APPENDICE

LÉGISLATION COMPARÉE

De nombreux Codes étrangers ont, à l'imitation de nos propres Codes, admis l'existence du pacte commissoire tacite dans les contrats synallagmatiques et notamment dans le contrat de vente et par voie d'extension et de conséquence ont organisé la résolution des ventes judiciaires, c'est-à-dire la folle enchère.

En ce qui concerne l'action résolutoire, certains de ces Codes ont même à peu près reproduit les divers traits du système français.

Nous pouvons citer par exemple :

1° Le Code civil néerlandais, art. 1302 ;

2° Le Code civil italien, art. 1165 ;

3° Le Code civil chilien, art. 1489 ;

4° Le Code civil mexicain, art. 1349 et 1350 ;

5° Le Code civil espagnol, art. 1124.

Ajoutons que la Belgique, s'étant séparée de la Hollande en 1830, avant la mise en vigueur du Code néerlandais, a conservé le Code français qui la régit encore.

Parmi les pays qui n'ont pas subi entièrement

l'influence française sur ce point, nous citerons le Code fédéral des obligations et le Code civil allemand.

Les cantons suisses jouissent en principe de l'autonomie législative et chacun d'eux possède un Code particulier, mais la révision de la constitution de ce pays, opérée en 1874, a autorisé le gouvernement central à établir des lois dites fédérales qui sont obligatoires dans tous les cantons. La plus importante de ces lois est celle du 14 juin 1881, dite « *Code fédéral des obligations* ».

Aux termes de l'art. 122 de cette loi « lorsque, « dans un contrat bilatéral, l'un des contractants « est en demeure, l'autre partie a le droit de lui « faire fixer par l'autorité compétente un délai « convenable en le prévenant que, faute par lui de « s'exécuter, le contrat se trouvera résilié à l'expi- « ration du délai ».

La résolution est donc un droit acquis pour l'une des parties lorsque l'autre, mise en demeure de s'exécuter, ne l'a pas fait dans le délai imparti. Il n'est donc pas nécessaire de faire intervenir le juge, comme chez nous, pour prononcer la résolution.

S'il résulte du contrat (art. 123) que, d'après « l'intention des parties, l'obligation devait être « exécutée à une époque déterminée, ni plus tôt, « ni plus tard, ou dans un délai fixé et non plus « tard, la partie envers laquelle l'obligation n'est « pas acquittée à l'époque convenue ou dans le

« délai voulu, peut se départir du contrat sans « autre formalité ».

C'est exactement l'effet qui se produit en droit français lorsque les parties ont convenu qu'à défaut d'exécution dans un délai déterminé, le contrat serait résolu de plein droit et sans mise en demeure.

Enfin, aux termes de l'art. 124 « dans les cas « prévus aux art. 122 et 123, la partie qui se « départ du contrat peut demander la restitution « de ce qu'elle a payé, *et de plus,* des dommages- « intérêts si elle justifie que l'autre partie est en faute ».

C'est là une disposition analogue à notre art. 1184 qui permet au juge d'allouer des dommages-intérêts en cas de résolution.

Le *Code civil allemand* a presque copié sur ces divers points le Code fédéral.

« Si dans un contrat synallagmatique, dit l'art. « 326, une partie est en demeure quant à la presta- « tion qui lui incombe, l'autre partie peut lui fixer « un délai utile pour exécuter, avec déclaration « qu'après l'expiration du délai, elle refusera « d'accepter la prestation. Ce délai expiré, elle a « le droit d'exiger des dommages-intérêts pour « inexécution ou de résilier ce contrat si la pres- « tation n'a lieu en temps opportun ; dans ce cas, « elle n'a plus le droit d'exiger l'exécution ».

Sauf la question des dommages-intérêts, c'est

presque la reproduction de l'art. 122 du Code fédéral des obligations.

Le Code civil allemand, à l'encontre de la législation française et de la législation suisse, ne permet pas d'exiger à la fois la résolution et des dommages-intérêts ; la partie devra se contenter de l'une de ces deux réparations seulement, elle ne pourra les cumuler.

Aux termes de l'art. 361 « lorsque dans un « contrat synallagmatique, il a été convenu que « la prestation de l'une des parties sera exécutée « exactement à une époque fixée ou dans un délai « fixé, l'autre partie a le droit de résilier si la « prestation n'a pas eu lieu à l'époque ou dans « le délai fixé ».

C'est la reproduction presque littérale de l'art. 123 du Code fédéral des obligations. On le voit, dans le Code civil allemand, la résolution du contrat dépend, comme dans la législation suisse, de la seule volonté du créancier, et par conséquent, le pouvoir d'appréciation du juge se trouve exclu d'une façon absolue.

En dehors des deux différences que nous venons de voir avec la législation française (absence du cumul de la résolution et des dommages, absence de pouvoir d'appréciation du juge), le droit allemand en contient une troisième très importante. Alors que chez nous la résolution du contrat atteint non seulement les parties contractantes, mais aussi les tiers qui ont traité avec ces dernières, la résolution, en droit allemand, n'a effet

que par rapport aux obligations ; elle ne touche pas aux transmissions de propriété ; elle n'est que personnelle, elle n'est pas réelle.

Si, maintenant, nous passons à l'étude de la folle enchère dans les pays étrangers, il semblerait que nous devrions la rencontrer comme institution *sui generis* fonctionnant avec des règles propres dans toutes les législations qui admettent l'existence du pacte commissoire tacite dans les conventions.

Il n'en est pourtant pas ainsi, et la folle enchère n'existe guère avec ce caractère que dans trois législations : la législation néerlandaise, la législation italienne et la législation belge.

Etudions rapidement les principaux caractères de la folle enchère dans ces trois pays.

I. *Code de procédure néerlandais de* 1828. — L'art. 730 de ce Code pose le principe de la folle enchère. Faute par l'adjudicataire « de satisfaire « aux conditions de la vente, il sera procédé con- « tre lui et sur la demande de toute personne « ayant un intérêt à la revente et adjudication sur « folle enchère, d'après les dispositions des arti- « cles 514 et suivants ».

Ces articles règlent les formes de la procédure et de la réadjudication.

« Le fol enchérisseur est tenu de la différence « entre les prix des deux adjudications sans pou- « voir profiter de l'excédent qui appartient aux « créanciers et il peut être même forcé au paie-

« ment de cette différence par la voie de la con-
« trainte par corps (art. 532).

II. *Code de procédure civile italien de* 1865. — L'article 689 de ce Code s'exprime ainsi :

« Quand l'acheteur ne remplit pas les obliga-
« tions naissant de la vente, tout créancier peut,
« en se conformant aux dispositions de l'art. 665,
« demander par citation adressée à l'acheteur, en
« la forme sommaire, que les biens soient revendus
« aux frais et aux risques de ce dernier. »

Les formalités à accomplir pour parvenir à la nouvelle adjudication font l'objet du paragraphe 2 de ce même article, ainsi que des articles 690 et 692. L'art. 691 règle les conditions dans lesquelles l'adjudicataire peut arrêter les poursuites de folle enchère ; ces règles sont analogues à celles posées par notre art. 738, sauf que c'est le tribunal tout entier qui fixe le montant de la somme à consigner provisoirement pour frais.

Aux termes de l'art. 693 « les dépenses faites
« pour la vente à l'exception de celles pour l'expé-
« dition du jugement qui y est relatif, pour trans-
« cription et enregistrement, seront remboursées
« à qui de droit par l'adjudicataire fol enchéri qui
« est également tenu de payer la différence en
« moins entre le prix de vente et celui de la
« revente avec intérêts aux créanciers, suivant leur
« rang, et, s'ils sont entièrement payés, au débiteur
« saisi. »

A remarquer les termes formels de cet article

qui ne laisse pas dans le doute, comme notre article 740, le point de savoir si la différence des deux prix doit être attribuée aux créanciers inscrits suivant leur rang ou à tous les créanciers, soit hypothécaires, soit chirographaires par concours et au marc le franc.

« S'il y a un excédent, ajoute le paragraphe 2 « de ce même article, il profite à l'adjudicataire « fol enchéri et à ses créanciers quand le prix de « la première vente et les intérêts auront été « payés ».

Solution absolument contraire à notre article 740, aux termes duquel le fol enchéri et ses ayants-cause n'ont pas droit à l'excédent du prix qui appartient au saisi ou aux vendeurs ou à leurs créanciers.

Enfin, tandis que chez nous la folle enchère se prescrit par trente ans, le droit de la poursuivre n'est donné par la loi italienne que pendant trois ans, à compter de l'adjudication. Si, après l'expiration de ces trois années, il y a lieu de poursuivre l'adjudicataire, on ne peut le faire qu'en employant contre lui la voie de l'expropriation forcée (art. 694).

III. *Loi belge du* 15 *août* 1854 *sur* l'*expropriation forcée.* — D'après cette loi, les ventes par expropriation forcée ont lieu devant un notaire. « L'art. 50 édicte : « Le procès-verbal d'adjudi- « cation ne sera délivré à l'adjudicataire qu'à « charge par lui de rapporter au notaire quit-

« tance des frais de poursuite et la preuve qu'il « a satisfait aux conditions du cahier des charges « qui doivent être exécutées avant cette déli- « vrance. Ces justifications doivent être faites dans « les vingt jours.

« Faute par l'adjudicataire de faire ces justifi- « cations ou d'exécuter les clauses de l'adjudi- « cation, le bien sera vendu à sa folle enchère « devant le même notaire, sans préjudice des « autres voies de droit. »

C'est, on le voit, la copie presque littérale des dispositions de notre Code de procédure civile.

L'art 74 réglemente les formalités préliminaires de la procédure ; elles sont les mêmes que celles prescrites par nos articles 734 et 735 : délivrance du certificat si la folle enchère est poursuivie pour inexécution des conditions qui doivent être accomplies avant la remise de la grosse du jugement d'adjudication à l'acquéreur ; — sommation ou mise en demeure signifiée à l'adjudicataire d'avoir à s'exécuter s'il s'agit de l'accomplissement de conditions postérieures.

Les articles 75 et 76 édictent les règles de procédure à suivre pour parvenir à la revente ; c'est une procédure presque analogue à la nôtre ; toutefois, le jour et l'heure de l'adjudication doivent être modifiés non seulement au saisi et au fol enchérisseur, mais aussi aux créanciers inscrits (art. 76).

Les dispositions de l'art. 77 relatives à la manière dont l'adjudicataire peut arrêter les poursui-

tes de folle enchère exercées contre lui sont identiques à celles prescrites par notre article 738.

Enfin, aux termes de l'art. 79, « le fol enchérisseur est tenu par corps de la différence entre « son prix et celui de la revente sur folle enchère « sans pouvoir réclamer l'excédent s'il y en a. Cet « excédent sera payé aux créanciers inscrits et, à « défaut, à la partie saisie » (1).

Nous terminerons cette étude de la législation comparée en disant un mot de la législation allemande.

IV. *Législation allemande.* — Le Code de procédure allemand ne consacre aucune disposition à la saisie des immeubles, qui reste régie par les lois propres à chaque Etat de l'Empire. Aucun de ces Etats ou presque aucun ne connaît la folle enchère. Le défaut de paiement du prix dans les adjudications immobilières est sanctionné d'une autre manière.

C'est ainsi que *la loi prussienne du* 13 *juillet* 1883 oblige les enchérisseurs à déposer un cautionnement en espèces ou en titres pour sûreté de leurs enchères. De plus, l'adjudicataire ne peut réclamer la délivrance de l'immeuble à lui adjugé qu'après règlement du prix d'achat (art. 98).

Le versement du prix doit se faire à un terme

---

(1) La contrainte par corps a été abolie par une loi postérieure du 27 juillet 1871.

à fixer après la prononciation du jugement d'adjudication (art.101), à moins que l'adjudicataire n'ait consigné son prix avant terme (art. 102).

Si le prix n'a pas été consigné ou n'a pas été payé au terme fixé, les titres qui ont pu être consignés comme suite de l'enchère sont vendus par ordre du Tribunal, et le produit de la vente sera considéré comme un paiement fait par l'adjudicataire sur le prix d'achat de l'immeuble (art. 103).

De même, la loi *du* 10 *juillet* 1879, *qui régit le Grand Duché de Brunschwig,* oblige tout enchérisseur à fournir, comme garantie de sa solvabilité, une valeur de 10 pour 100 de sa mise (art. 55).

« Quand l'adjudicataire ne paie pas son prix « dans le délai fixé, les créanciers peuvent exiger « que l'immeuble soit remis en adjudication. Mais « l'acheteur reste tenu de son prix et supporte « les frais sans pouvoir réclamer l'excédent pro- « duit par les nouvelles enchères (art. 65). »

En *résumé,* si nous laissons de côté la législation allemande qui, à proprement parler, ne connaît pas la folle enchère, nous voyons que les divers pays qui ont adopté cette dernière comme institution *sus generis* fonctionnant avec des règles propres se sont largement inspirées de la législation française.

La législaion belge, par exemple, est une copie presque littérale de notre propre législation.

BIBLIOGRAPHIE

Aubry et Rau. — Droit Civil.

Baudry-Lacantinerie. — Les obligations t. II.

— — La vente.

Bioche. — Dictionnaire de Procédure Civile : V° ventes judiciaires d'immeubles ; V° folle enchère, V° surenchère.

Boitard, Colmet-d'Aage et Glasson. — Leçons de procédure civile.

Bressolles. — Exposé des Règles du droit civil résultant de la loi du 21 mai 1858.

Cahier des Charges du Tribunal civil de Béziers. Expropriations. Licitations et ventes assimilées.

Cheauveau sur Carré. — Lois de la procédure civile.

Dalloz. — Répertoire alphabétique. V° Vente publique d'immeubles. V° Ordre, V° Surenchère.

— — Supplément au répertoire alphabétique. V° Vente publique d'immeubles. V° Ordre. V° Surenchère.

Dalloz. — périodique.

Dalloz. — Nouveau Code Civil annoté.
— — Code de Procédure annoté.
Darembert et Saglio. — Dictionnaire des Antiquités. V° Auctio.
D'Hericourt. — De la vente des immeubles par décret.
Duranton. — Cours de Droit français.
Duvergier. — Collection des lois et décrets.
Flandin. — Privilèges et hypothèques.
— — Traité de la transcription.
— — Traité de l'ordre inédit.
Garreau. — Traité théorique et pratique de la folle Enchère.
Garsonnet. — Traité de Procédure Civile.
Gazette du Midi.
Gazette du Palais.
Girard. — Traité de Droit Romain.
Glasson. — Précis de Procédure.
Journal des avoués.
Labori. — Droit français. V° Folle enchère. V° Ordre.
Lachaize. — Traité de la vente des immeubles par expropriation.
Larombière. — Traité des obligations.
May. — Eléments de Droit Romain.
Marcotty. — Traité sur l'expropriation forcée.
Merlin. — Répertoire de droit. V° Folle enchère.
Mourlon. — Traité théorique et pratique de la transcription.

Ollivier et Mourlon. — Saisie immobilière et Ordre.

Paignon. — Commentaire sur les ventes judiciaires.

Pandectes françaises. — Adjudications immobilières.

Persil. — Commentaire de la loi du 3 juin 1841.

Persil fils. — Des ventes judiciaires.

Petit. — Traité des surenchères.

Pont. — Privilèges et hypothèques.

Pothier. — Procédure civile.

— — Traité des obligations.

— — Traité du contrat de vente.

— — Coutume d'Orléans. Introduction au titre des criées.

Pigeau. — Procédure civile des tribunaux de France.

Rodière. — Traité de compétence et de procédure en matière civile.

Rolland de Villargues. — Répertoire du notariat. V° Folle enchère.

Rousseau et Laisnay. — Dictionnaire de Procédure. V° Ventes publiques d'immeubles.

Seligmann. — Loi du 21 mai 1858 sur les articles modifiés de la saisie immobilière et de l'ordre.

Sirey. — Recueil des lois et arrêts.

Thomme-Desmazures. — Commentaire sur le Code de Procédure civile.

TROPLONG. — Privilèges et hypothèques.
— — Traité de la transcription.
— — Du contrat de Louage.
ULRY. — Code des Règlements d'ordre.

Montpellier, le 28 janvier 1912.
Vu :
Le Doyen, Président de la Thèse
VIGIÉ.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :
Montpellier, le 9 février 1912
Le Recteur,
Ant. BENOIST.

TABLE DES MATIÈRES

Pages

INTRODUCTION 7

HISTORIQUE 14

§ I. Droit Romain 14
§ II. Ancien Droit Français 17
§ III. Période Intermédiaire 20
§ IV. Droit Moderne 22

PREMIÈRE PARTIE — CAS DE FOLLE ENCHÈRE — CONDITIONS D'EXERCICE — PROCÉDURE 25

CHAPITRE PREMIER — Quelles ventes donnent lieu à la folle-enchère 25

Section première. — Ventes par expropriation forcée et ventes à suite de surenchère sur aliénation volontaire 27

Section II. — Licitations et ventes assimilées.. 28

Section III. — La folle-enchère existe-t-elle dans les ventes sur surenchère ?..... 36

CHAPITRE II. — Cas de folle-enchère 38

1er Cas. — Non paiement des frais de poursuite 38

2e Cas. — Inexécution des clauses et conditions du cahier des charges 40

3e Cas. — Non paiement du prix 43

4 Cas. — Défaut de transcription du jugement d'adjudication dans les quarante-cinq jours . 50

Chapitre III. — Qui peut poursuivre la folle-enchère 54

1° Le poursuivant 55
2° Les créanciers hypothécaires et privilégiés 56
3° Le vendeur non payé de son prix 57
4° Les créanciers chirographaires 60
5° La partie saisie 62
6° L'avoué du poursuivant 62
7° Le notaire commis pour recevoir les enchères 63
8° Les cessionnaires des précédents 63

Chapitre IV. — Contre qui peut-on poursuivre la folle-enchère 65

1° Hypothèse de l'art. 717 du code Proc. Civ. 70
2° Hypothèse de l'art. 6 de la loi du 23 mars 1855 71

Appendice aux chap. III et IV 74

§ 1. Projet de loi sur l'institution des livres fonciers 75
§ II. Projet de loi sur la réforme du régime hypothécaire et sur la publicité des actes intéressant la propriété immobilière 81

Chapitre V. — Procédure 91

Section première. — Procédure sans incidents . 91

§ I. Compétence 91
§ II. Délais et prescription 93
§ III. Formalités préliminaires 95

1er Cas. — La folle enchère est poursuivie avant la délivrance du jugement d'adjudication.... 95
2e Cas. — La folle enchère est poursuivie après

la délivrance du jugement d'adjudication mais avant la clôture de l'ordre..... 96
3e *Cas.* — La folle enchère est poursuivie après la délivrance des bordereaux de collocations. 98
§ IV. Publicité..... 99
§ V. Sommation au saisi et au fol enchérisseur..... 104
§ VI. Adjudication..... 105
Section II. — Incidents..... 107
§ I. Opposition à la délivrance du Certificat. 107
§ II. Concurrence dans la poursuite..... 110
§ III. Subrogation..... 112
§ IV. Demandes en nullité..... 113
§ V. Remise de l'adjudication..... 114
§ VI. Arrêt de la folle enchère..... 116
Section III. — Voies de recours..... 120
§ I. Opposition..... 121
§ II. Appel..... 122
§ III. Tierce opposition..... 125
§ IV. Requête civile et pourvoi en cassation.. 126

DEUXIÈME PARTIE. — Effets de la revente sur folle enchère..... 129

LIVRE PREMIER. — Effets entre parties..... 133

Chapitre Premier. — Droit de propriété du fol enchéri..... 133

Chapitre II. — Effets sur les droits réels du fol enchéri et sur sa créance à l'égard du saisi ou des vendeurs..... 147

Chapitre III. — Effets de la folle enchère quant aux prix d'adjudication..... 151

Section première. — Le prix de la deuxième adjudication est inférieur à celui de la première 151

Section II. — Le prix de la deuxième adjudication est supérieur à celui de la première 159

Chapitre IV. — Acomptes payés sur le prix. — Intérêts, — fruits..... 165

Chapitre V. — Actes d'administration..... 170

Chapitre VI. — Frais..... 178

§ I. Frais de poursuite de première vente... 179

§ II. Frais de titre de première adjudication. 179

§ III. Frais de poursuites de la revente sur folle enchère..... 181

§ IV. Frais de titre de la deuxième adjudication..... 181

§ V. Modifications conventionnelles..... 182

LIVRE II. — Effets à l'égard des tiers..... 183

Chapitre Premier. — Résolution des actes de dispositions et des droits réels consentis par le fol enchérisseur..... 183

1° Résolution des droits réels conférés aux tiers..... 183

2° Prescription 186

3° Restitution des fruits 187

4° Détériorations..... 188

5° Améliorations 189

Chapitre II. — Effets de la folle enchère vis-à-vis des locataires ou fermiers de l'immeuble fol enchéri 191

Chapitre III. — Effets de la folle enchère vis-à-vis des créanciers du saisi ou des vendeurs. Ordre à suite de folle enchère..... 196

Section première. — La folle enchère intervient au cours de la procédure d'ordre..... 199

Section II. — La folle enchère intervient après la clôture de l'ordre..... 201

Règlement additionnel modificatif.

1° Sommes à distribuer..... 204

2° Prélèvements..... 205

3 Collocations..... 206

1er Cas. — Le prix à distribuer est inférieur au montant des collocations déja établies dans le premier règlement définitif..... 207

2e Cas. — Le prix à distribuer est supérieur au montant des collocations établies dans le règlement définitif mais inférieur au montant des collocations portées au règlement provisoire..... 208

3e Cas. — Le prix à distribuer est supérieur au montant des collocations portées au règlement provisoire..... 208

Chapitre IV. — Effets de la folle-enchère quant au droit de surenchérir des créanciers inscrits et des tiers..... 212

Section première. — Surenchère du sixième... 213

Section II. — Surenchère sur aliénation volontaire..... 219

Appendice. — Législation comparée..... 222

I. Code de procédure civil Néerlandais..... 226

II. Code de procédure civil Italien..... 227

III. Loi Belge du 15 août 1854..... 228

IV. Législation Allemande..... 230

Bibliographie..... 232